

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 227/2022

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. DAVIDE GARRETTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Magazzino sito in Palermo, Vicolo II del Celso n. 5, piano terra

(Catasto Fabbricati foglio 120, particella 53, sub. 1)



Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 02/01/2023 (**all. 1**) il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Daniela Carollo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4034 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/01/2023 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (**all. 2**) e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Avv. Davide Garretto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 02/03/2023.

In data 15/03/2023 si effettuava il sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili indicati con le lettere da A a I nell'atto di pignoramento.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita 1 che comprende il bene di cui alla lettera A dell'atto di pignoramento ubicato al piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra sito in Palermo tra piazza Vincenzo Linares e Vicolo II del Celso.

Il bene del **LOTTO 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Vicolo II del Celso n. 5, piano terra, costituita da un unico vano, camerino, cucinino con wc; censita al C.F. di Palermo al **foglio 120, p.lla 53, sub. 1**, categoria catastale C/2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 46 mq

Diritti reali:

Il diritto reale di piena proprietà 1/1 della società esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello realmente in titolarità dell'esecutata in forza di atto di trasformazione di società del 05/07/2011, notaio Renato Caruso, rep. 57455, a favore della società esecutata [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Alla società [REDACTED] l'immobile pignorato è pervenuto per la piena proprietà 1/1 da potere del sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 25/07/2006, notaio Criscuoli Nicola, rep. 41950, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo in data 01/08/2006 ai nn. 49759/26360.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale attuale e storica.

Si rappresenta che con variazione catastale del 16/03/1990 per diverso classamento e qualità è stata modificata la categoria catastale da A/5 (abitazione ultrapopolare) in categoria C/2 (magazzino) ed è stata presentata nuova planimetria catastale.

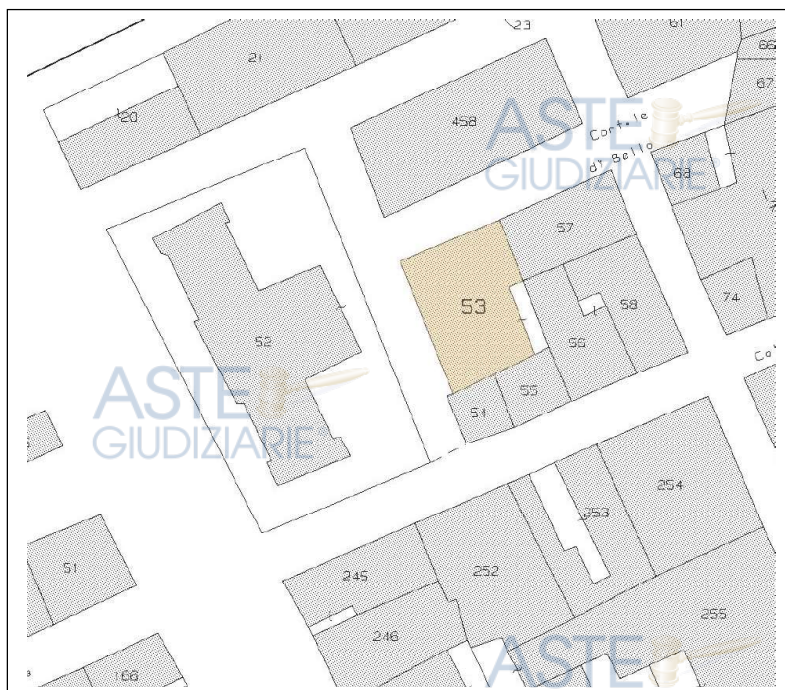
La scrivente ha, dunque, provveduto ad estrarre dal portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, oltre la planimetria presentata il 16/03/1990, anche la planimetria di impianto presentata in data 22/12/1930.

Individuazione e ubicazione degli immobili:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**all. 4**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**all. 12**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth). In rosso è individuato il fabbricato insistente sulla p.lla 53 del fg. 120 di cui fa parte il bene pignorato



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione tra ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il **LOTTO 1** è costituito dal seguente bene:

MAGAZZINO, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 120, p.lla 53, sub. 1, cat. catastale C/2, piano terra, consistenza 27 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 40,44, Vicolo II del Celso n. 5

Tipologia: magazzino, categoria catastale C/2

Ubicazione: ubicato al piano terra di un fabbricato su tre livelli fuori terra, sito in Palermo tra Piazza Vincenzo Linares e Vicolo II del Celso

Caratteristiche strutturali: l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è realizzato in muratura portante e possiede una copertura a falde.

Accessi: all'immobile si accede dal civico n. 5 di Vicolo II del Celso attraverso un ingresso dotato di infissi metallici e saracinesca (**foto 1**).

Confini: l'immobile confina a nord con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 2 della p.lla 53; a sud con unità immobiliari dei fabbricati insistenti sulle particelle 54 e 55; ad est con la chiostina interna all'edificio della p.lla 53 di cui fanno parte i beni pignorati; ad ovest confina con Vicolo II del Celso.

Pertinenze: non vi sono pertinenze e/o spazi accessori.

Dotazioni condominiali: non risulta costituito condominio.

Composizione interna: all'atto del sopralluogo del 15/03/2023 l'immobile pignorato, adibito a locale ristorazione, risultava composto da tre ambienti tra loro comunicanti posti in sequenza (foto 2-3), da un piccolo servizio igienico (foto 4-5) ricavato nel sottoscala della rampa di accesso ai piani superiori dell'edificio che si diparte dal civico n. 7 di vicolo II del Celso e da un vano usato come locale pulitura e conservazione cibi, realizzato occupando parte della chiostina interna all'edificio (foto 8-9). I primi due ambienti, a partire dall'ingresso, risultavano arredati con tavolini mentre il terzo ambiente era adibito a cucina e lavorazione cibi.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti, non essendo stata fornita la certificazione, non si può asserire che siano conformi alla vigente normativa sulla sicurezza.

Attestato di prestazione energetica: per l'immobile pignorato appartenente alla categoria catastale C/2 (magazzino) non vi è l'obbligo di produrre l'attestato di prestazione energetica.

Superficie utile interna: la superficie utile interna dell'immobile, come rilevata in occasione del sopralluogo del 15/03/2023, è pari complessivamente a 31,67 mq (30,93 mq di superficie principale e 0,74 mq di superficie omogeneizzata del servizio igienico sottoscala computata al 50%). Nel computo della superficie non è stato considerato il corpo edilizio realizzato nella chiostina interna del fabbricato poiché deve ritenersi ampliamento di superficie non sanabile e, come tale, dovrà essere rimosso.

Superficie commerciale: la superficie commerciale rilevata durante il sopralluogo, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari complessivamente a circa 41,00 mq (40,00 mq di superfici principali e 0,98 mq di superficie omogeneizzata del servizio igienico

sottoscala al 50%). Per la superficie del corpo edilizio realizzato nella chiostrina valgono le stesse considerazioni esposte per il computo della superficie utile.

Altezza utile interna: l'altezza utile dell'immobile, calcolata dal pavimento fino all'intradosso del solaio di interpiano, è pari a circa 2,95 metri.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1. Portone di ingresso dell'immobile prospettante su vicolo II del Celso.

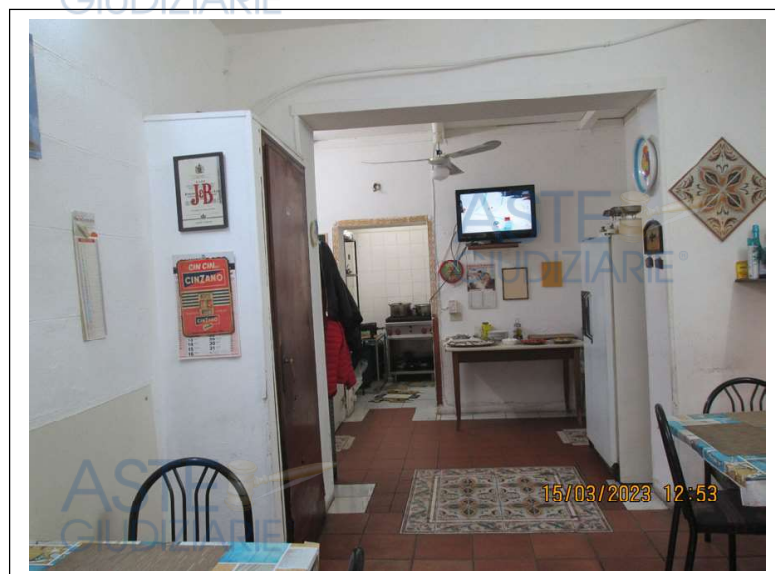


Foto n. 2-3. Ambiente di ingresso dotato di servizio igienico e arredato con tavolini



Foto n. 4-5. Servizio igienico ricavato nel sottoscala della rampa che serve i piani superiori del fabbricato

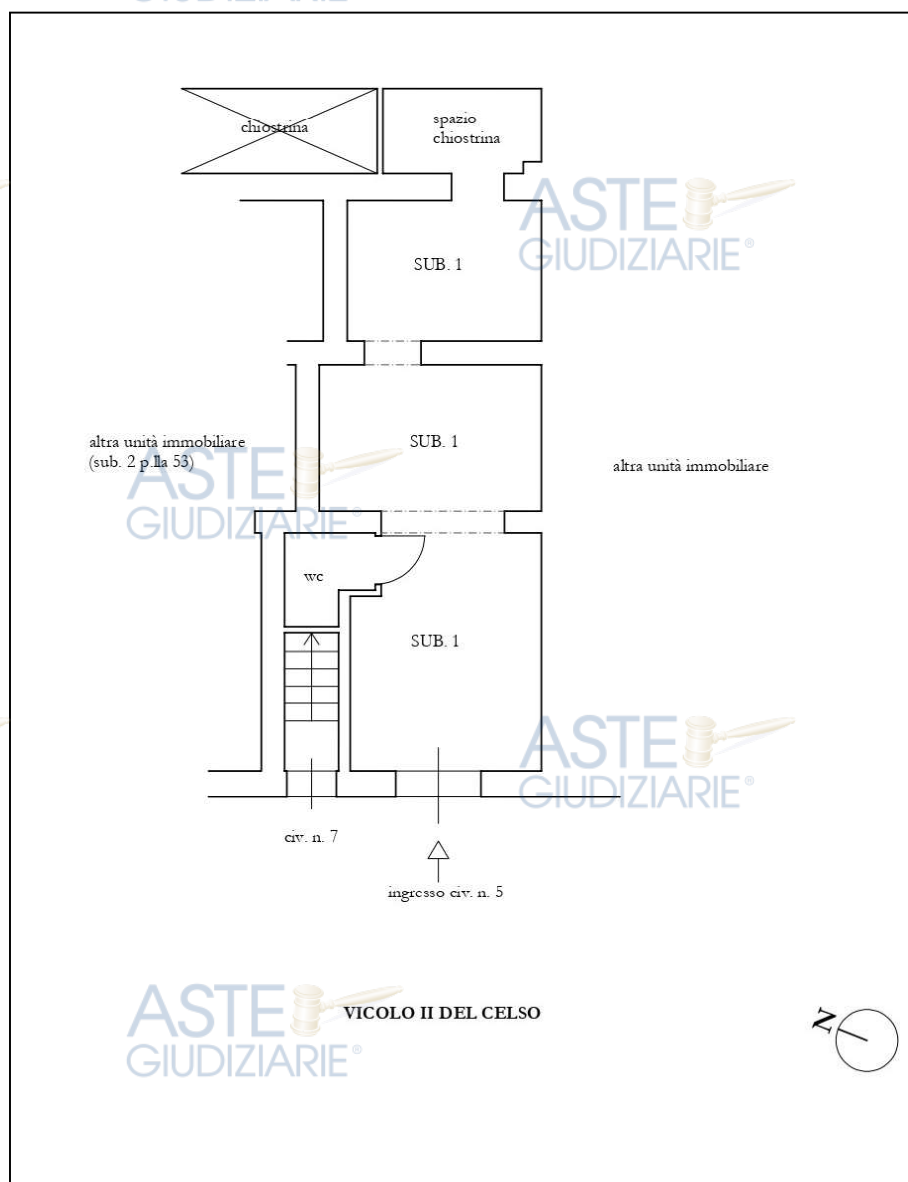


Foto n. 6-7. Vano dell'immobile usato come cucina



Foto n. 8-9. Vano realizzato nello spazio della chiostрина interna all'edificio adibito a zona pulitura e conservazione cibi

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 9, tav. 1)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Unità immobiliare così identificata al catasto dei fabbricati di Palermo:

Magazzino, censito al foglio 120, particella 53, sub. 1, Vicolo II dl Celso n. 5, piano terra, cat. C/2.

Le visure catastali attuali e storiche (**all. 6**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] con sede in Palermo, codice fiscale [REDACTED], per la proprietà di 1/1.

Planimetria catastale:

Lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale presentata il 16/03/1990 (**all. 10, tav. 2**).

Di seguito si riportano le difformità riscontrate:

1. È stato ampliato il locale sottoscala della rampa che serve i piani superiori tramite rimozione di porzione del muro di separazione tra sottoscala e vano di ingresso e realizzazione di un nuovo tramezzo al fine di ospitare un servizio igienico
2. È stata rimossa parte della muratura portante tra il vano di ingresso e l'ambiente successivo e modificate le aperture che collegano i due ambienti
3. L'ultimo vano dell'immobile, indicato in planimetria come wc, è stato trasformato in cucina ed è stata trasformata in varco di passaggio la finestra prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato
4. È stato realizzato nella chiostrina un corpo edilizio ad una elevazione fuori terra che si configura quale ampliamento di superficie e di volume dell'immobile

Si segnala che l'immobile era in origine un'abitazione ultrapopolare di categoria catastale A/5 così come si rileva dalla visura catastale storica. La planimetria catastale di impianto è stata presentata il 22/12/1930. Successivamente, in data 16/03/1990 è stata variata la categoria da A/5 in C/2 (magazzino) e presentata una nuova planimetria catastale.

Tale variazione catastale e di destinazione d'uso, di cui si dirà più nello specifico al paragrafo 6 della presente relazione, sono state attuate in assenza di titolo edilizio abilitativo e, pertanto, lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della conformità edilizia e urbanistica è quello riportato nella planimetria catastale del 1930. Rispetto alla suddetta planimetria del 1930, si riscontrano le medesime difformità rilevate con riguardo alla

planimetria del 1990 oltre ad ulteriori modifiche. Di seguito si riportano le difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale di impianto (**all. 11, tav. 3**):

1. È stato ampliato il locale sottoscala tramite rimozione di porzione del muro di separazione tra sottoscala e vano di ingresso e realizzazione di un nuovo tramezzo al fine di ospitare un servizio igienico
2. È stata rimossa parte della muratura portante tra il vano di ingresso e l'ambiente successivo e modificate le aperture che collegano i due ambienti
3. L'ultimo vano dell'immobile, indicato in planimetria come wc, è stato trasformato in cucina ed è stata trasformata in varco di passaggio la finestra prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato
4. È stato realizzato nella chiostrina un corpo edilizio che si configura quale ampliamento di superficie e di volume dell'immobile
5. È stata ampliata l'apertura di ingresso su Vicolo II del Celso
6. È stato attuato un cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino. Tale magazzino, tuttavia, ospita attualmente un'attività commerciale di ristorazione non compatibile con la destinazione di magazzino

Una ulteriore difformità consiste nel fatto che nella planimetria catastale di impianto il sottoscala della rampa che serve i piani superiori non presenta alcuna apertura di collegamento con l'immobile mentre nella planimetria del 1990 e nello stato dei luoghi tale apertura è presente. L'assenza dell'apertura nella planimetria di impianto potrebbe essere conseguenza di un'errata rappresentazione grafica considerato che, comunque, il sottoscala è stato rappresentato graficamente.

La modifica di cui al punto 5 riguardante l'ampliamento dell'apertura di ingresso all'immobile su vicolo II del Celso non può essere regolarizzata stante che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio non consente la presenza di alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive).

È necessario, pertanto, ripristinare l'originaria dimensione e configurazione dell'apertura di ingresso, di cui, tuttavia, non si conosce la dimensione in altezza stante che dalla planimetria catastale del 1930 si può desumere soltanto la misura della larghezza.

Per quanto concerne le modifiche di cui al punto 3, si rappresenta che la realizzazione del corpo edilizio all'interno dello spazio della chiostrina del fabbricato costituisce un incremento di superficie e di volume ed una superfetazione rispetto all'originaria configurazione dell'immobile e, pertanto, secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio, deve essere rimosso ripristinando lo stato dei luoghi. È necessario, inoltre, ripristinare la parete di confine con la chiostrina nonché la originaria finestra.

Per quanto concerne il cambio di categoria catastale e di destinazione d'uso da abitazione a magazzino di cui al punto 6, si rappresenta che le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio, per gli edifici classificati "edilizia a schiera" in cui rientra il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, consentono la destinazione d'uso commerciale ai piani terra.

Dunque, è possibile mantenere la destinazione di magazzino (categoria catastale C/2) per il bene pignorato. Considerato che dalle indagini condotte presso gli uffici competenti non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi, per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso già attuato sarebbe possibile fare ricorso all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 presentando al comune un'istanza di PDCS (Permesso di costruire in sanatoria).

Per quanto riguarda il punto 2 relativo alla rimozione di porzione della parete tra il primo e il secondo vano al fine di ampliare il varco di collegamento tra i due ambienti e per la rimozione di parte del muro tra il sottoscala e il vano di ingresso per realizzare un servizio igienico di cui al punto 1, si precisa che tali opere sono da considerarsi interventi strutturali poiché effettuati su muratura portante e, come tali, avrebbero richiesto l'acquisizione del nulla osta del Genio Civile previo deposito del certificato di idoneità sismica e del progetto delle strutture, circostanza non verificatasi stante l'esito negativo delle ricerche condotte presso l'Ufficio del Genio Civile.

Sarebbe opportuno, dunque, effettuare dei saggi tecnici al fine di accertare se siano state attuate le opportune opere di rinforzo strutturale (es. cerchiature) atte a preservare la funzione portante delle pareti.

In ogni caso, le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio consentono, ai sensi dell'art. 9, comma 6, "una parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio (la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, ecc) purché vengano

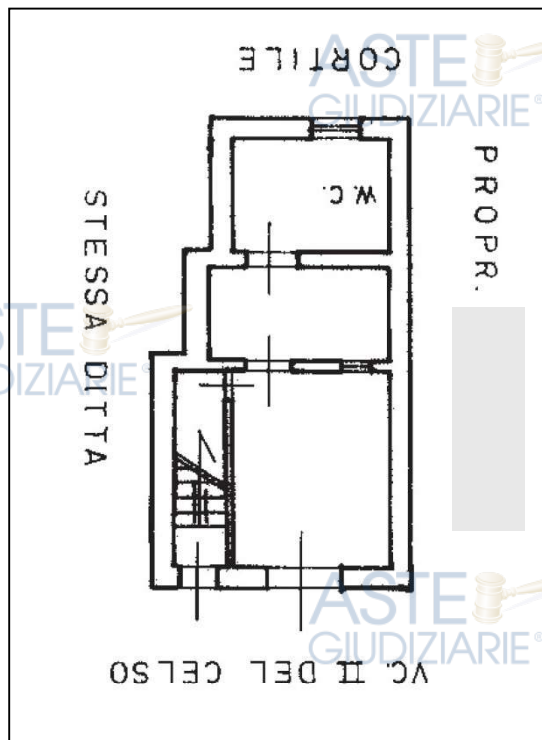
mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l'impianto tipologico originario...".

Dunque, sarebbe possibile regolarizzare le suddette difformità presentando al Comune un'istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001 e, preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74. Inoltre, qualora la rimozione di porzioni delle murature portanti sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere.

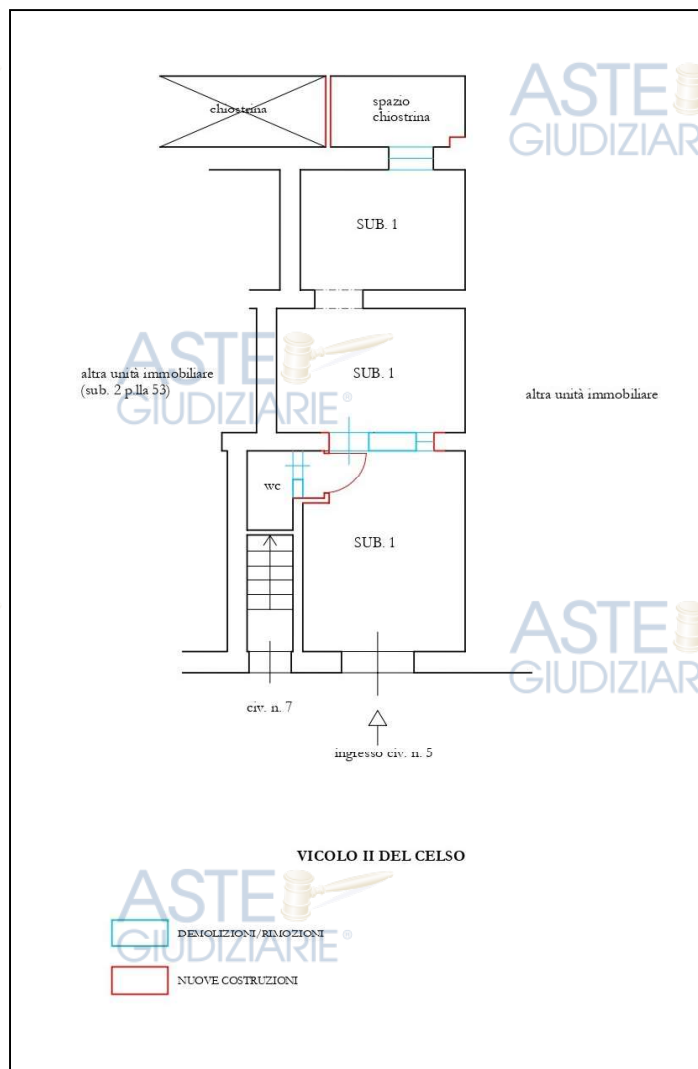
Si precisa che, con riguardo all'utilizzo del sottoscala dove è stato realizzato il servizio igienico, nella planimetria del 1930 non è riportata alcuna porta di collegamento tra questo vano e l'ambiente di ingresso dell'immobile. Si tratta probabilmente di un'errata rappresentazione grafica considerato che lo stesso sottoscala viene raffigurato nella planimetria e, dunque, potrebbe considerarsi non come spazio condominiale ma come vano di pertinenza del solo immobile pignorato. Cionondimeno, ai fini della presentazione del PDCS, sarebbe opportuno chiedere il consenso ai condomini dei piani superiori per l'uso esclusivo del suddetto spazio.

Per quanto concerne le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tra stato de luoghi e planimetria catastale di impianto si rimanda alla lettura del paragrafo 6.

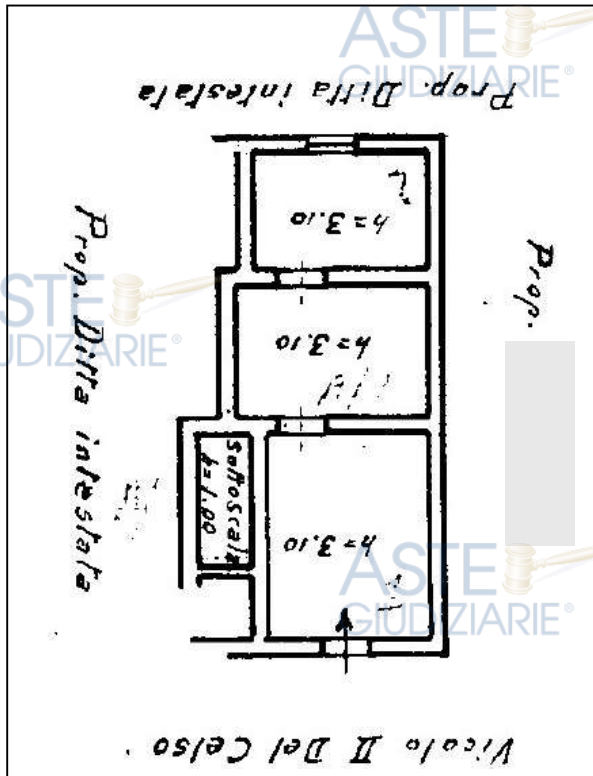
Di seguito si riportano la planimetria di impianto presentata il 22/12/1930, la planimetria catastale presentata il 16/03/1990 e la planimetria di rilievo eseguito il 15/03/2023 in cui sono state evidenziate con colore rosso (nuove costruzioni) e azzurro (rimozioni/demolizioni) le difformità rispetto alla planimetria catastale del 1990 e rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1930.



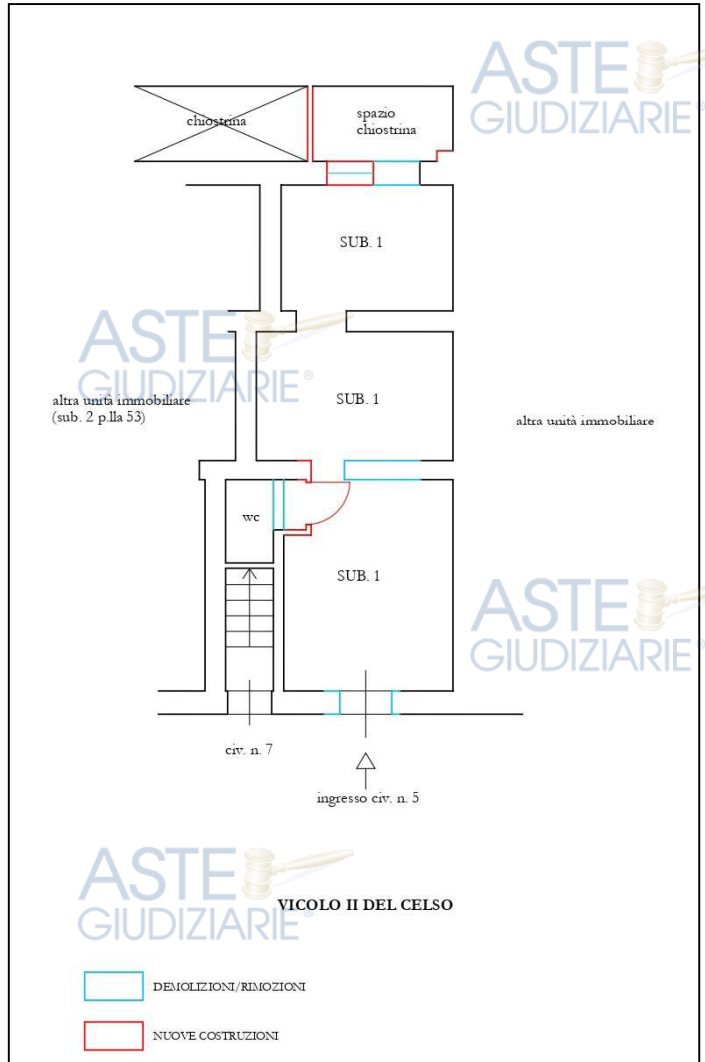
Estratto planimetria catastale presentata
il 16/03/1990 (All. 7)



Rilievo attuale dell'immobile con indicazione grafica
delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria
catastale presentata il 16/03/1990 (All. 10, tav. 2)



Estratto planimetria catastale di impianto
presentata il 22/12/1930 (All. 8)



Rilievo attuale dell'immobile con indicazione grafica
delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria
catastale presentate il 22/12/1930 (All. 11, tav. 3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1:

Piena proprietà di un magazzino, ubicato in Palermo, vicolo II del Celso n. 5, piano terra, composto da tre ambienti posti in sequenza, di cui il primo con ingresso su Vicolo II del Celso e l'ultimo con affaccio su chiostрина interna al fabbricato di cui fa parte. Dotato di un servizio igienico ubicato nel sottoscala di una rampa del fabbricato che serve i piani superiori. E' presente un quarto ambiente realizzato all'interno della chiostрина del fabbricato che dovrà essere rimosso in quanto non regolarizzabile.

Censito al **C.F. del Comune di Palermo** al **foglio 120, p.lla 53, sub. 1, cat. C/2**.

Il bene pignorato risultava già realizzato alla data del 1939, data del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale di impianto che riporta la data del 22/12/1930.

L'immobile è stato, dunque, costruito in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in assenza di titoli edilizi alla data della edificazione, gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del cento abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati.

Sebbene l'ultima planimetria in atti presente presso l'Agenzia delle Entrate riporti la data del 16/03/1990 e dalla visura catastale storica risulti nella medesima data un cambio di categoria catastale da A/5 a C/2 (da abitazione ultrapolare a magazzino), tale modifica è avvenuta in assenza di titoli edilizi abilitativi. Pertanto, lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è quello ante '42 riportato nella planimetria del 22/12/1930.

Lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale presentata il 22/12/1930.

Di seguito si riportano le difformità riscontrate:

1. È stato ampliato il locale sottoscala della rampa che serve i piani superiori del fabbricato tramite rimozione di porzione del muro di separazione tra sottoscala e vano di ingresso e realizzazione di un nuovo tramezzo al fine di ospitare un servizio igienico
2. È stata rimossa parte della muratura portante tra il vano di ingresso e l'ambiente successivo e ampliate le aperture che collegano i due ambienti

3. L'ultimo vano dell'immobile, indicato nella planimetria del 1990 come wc, è stato trasformato in cucina ed è stata trasformata in varco di passaggio la finestra prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato
4. È stato realizzato nella chiostrina un piccolo corpo edilizio adibito a zona pulitura e conservazione cibi che si configura quale ampliamento di superficie e di volume dell'immobile
5. È stata variata la categoria catastale da A/5 (abitazione ultrapopolare) a C/2 (magazzino) ed effettuato un cambio di destinazione d'uso con presentazione di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda la costruzione di un corpo edilizio nello spazio della chiostrina, configurandosi tale intervento come incremento di superficie e di volume dell'immobile e come superfetazione rispetto alla configurazione planimetrica originaria, è necessario ripristinare i luoghi e prevederne la demolizione secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio. Per quanto concerne l'ampliamento dell'apertura di ingresso su vicolo II del Celso e la trasformazione della finestra prospettante sulla chiostrina in varco di passaggio, è necessario prevedere il ripristino delle aperture secondo quanto rappresentato nella planimetria del 1930 considerato che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio non consente la presenza di alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive). Per il ripristino delle aperture esterne e per la demolizione del corpo edilizio realizzato nella chiostrina si stima una spesa di circa € **3.500,00.**

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino, le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio per gli edifici classificati "edilizia a schiera" in cui rientra il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato consentono di mantenere la destinazione d'uso commerciale ai piani terra. E' possibile, dunque, regolarizzare il cambio di destinazione d'uso facendo ricorso all'accertamento di doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e presentando al comune l'istanza per un Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS). Con il PDCS sarebbe possibile, altresì, regolarizzare le modifiche delle aperture interne tra il primo e il secondo vano dell'immobile attuate tramite

rimozione di parte della muratura portante nonché l'apertura della parete tra il locale di ingresso e il sottoscala della rampa che serve piani superiori del fabbricato. Poiché le modifiche alle murature portanti si configurano quali interventi strutturali bisognerà depositare presso l'ufficio del Genio Civile anche un progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74 ed acquisire il nulla osta.

Con la presentazione del PDCS si potrà regolarizzare anche la realizzazione del servizio igienico nel sottoscala della rampa del fabbricato che conduce ai piani superiori, chiedendo preventivamente il consenso ai condomini per l'uso esclusivo di tale spazio, stante che nella planimetria di impianto non si riscontra alcun collegamento tra il vano di ingresso dell'immobile e il sottoscala, seppur rappresentato nella suddetta planimetria. Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto gli immobili ricadono all'interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il contributo del costo di costruzione, per gli edifici ubicati all'interno di Borgo Vecchio il contributo è ridotto della metà. L'importo degli oneri di concessione in sanatoria si stimano pari a circa **€ 600,00**, salvo congruagli da parte del comune. A quest'importo deve aggiungersi la somma di **€ 800,00** a titolo di diritti di istruttoria.

Inoltre, sarà necessario versare all'Ufficio del Genio Civile l'importo di **€ 50,00** per diritti fissi di istruttoria relativo al deposito del progetto strutturale, salvo congruagli.

Effettuato il ripristino dei luoghi e ottenuto il permesso in sanatoria, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di un DOCFA stante la realizzazione del servizio igienico e il ripristino delle aperture del prospetto su vicolo II del Celso e della finestra prospettante sulla chiostrina. Il costo di presentazione del DOCFA è di **€ 70,00**.

Infine, considerato che l'immobile è privo di certificato di agibilità, dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale è necessario corrispondere al comune l'importo di **€ 150** a titolo di diritti fissi di istruttoria.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato della presentazione al comune del PDCS, della SCA e dell'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA). Tale compenso si stima orientativamente in **€ 3.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 13.300,00 (Euro Tredicimilatrecento)

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

Secondo quanto emerge dall'esame della relazione notarile ipocatastale, in data 05/07/2011 è stato stipulato un atto di trasformazione di società, notaio Renato Caruso, rep. 57455, a favore della società esecutata [REDACTED] contro [REDACTED], piena proprietaria 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento. Alla società [REDACTED] gli immobili pignorati sono pervenuti per la piena proprietà 1/1 da potere del sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 25/07/2006, notaio Criscuoli Nicola, rep. 41950, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo in data 01/08/2006 ai nn. 49759/26360 (**all. 18**).

Al sig. [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti per la nuda proprietà 1/1 da potere di [REDACTED], nuda proprietaria per la quota di 1/1 con riserva di usufrutto per sé e per il coniuge [REDACTED], in forza di atto di donazione accettata del 28/02/1985, notaio Marcello Orlando, rep. 11113, trascritto i 23/03/1985 ai nn. 12042/9561 (**all. 20**) Nella relazione ipocatastale è riportato il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto il 05/06/1988 e del decesso del sig. [REDACTED] avvenuto il 20/02/1990.

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

6.1 Destinazione urbanistica e situazione vincolistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta in data 05/08/2024 (**all. 13**) la particella 53 del foglio 120 su cui insistono i

beni oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Prescrizioni Esecutive del "Borgo Vecchio" con le seguenti previsioni: tipologia "edilizia a schiera" (artt. 4-5-19-26-28-29 delle N. T. di A) con categoria di intervento "restauro" (art.9 delle N.T. di A.).

Di seguito si riportano le prescrizioni riguardanti la categoria di intervento restauro contenute nell'art. 9 delle "Prescrizioni Esecutive del Bogo – Norme Tecniche di Attuazione" allegate al vigente PRG:

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali o di usi compatibili con l'organismo edilizio.
2. Nell'ambito dell'intervento di restauro è prevista la demolizione di superfetazioni e la ricostruzione di parti mancati, in tal caso per le parti da ricostruire si opera con le modalità del ripristino filologico.
3. È consentita la ridefinizione dei prospetti secondari, da effettuare nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'insediamento storico (prevalenza del pieno sul vuoto delle aperture. È preferito l'uso dell'intonaco tradizionale e di colori omogenei al contesto, l'uso di aperture che presentano una prevalenza della dimensione verticale rispetto quella orizzontale, l'uso di infissi in legno verniciato nei colori omogenei a quelli utilizzati nel contesto) e delle tecniche e dei materiali tradizionali.
4. Nel caso che l'unità edilizia ha subito alterazioni evidenti in facciata (e/o cornicioni in calcestruzzo di cemento armato, infissi in materiale diverso dal legno, ringhiere diverse da quelle tradizionali, intonaci dai colori non originari, ecc.) è necessario eliminare tali alterazioni e ricondurre l'edificio alla originaria definizione o comunque ridefinirla utilizzando elementi e materiali della tradizione storica.
5. Nel caso siano presenti sopraelevazioni di recente realizzazione, ove queste non facevano parte della originaria definizione architettonica dell'unità edilizia, questa può essere mantenuta se adeguata alle seguenti caratteristiche: deve essere di massimo una elevazione, possedere una copertura a doppia falda con linee di gronda e di colmo parallele alla strada, arretrarsi dal filo del prospetto di minimo mt. 1, e massimo mt. 2, essere realizzata in materiali tradizionali.

Si prescrive o il ripristino della copertura originaria.

Non è consentita la realizzazione di alcun locale, compreso quelli tecnologici, che sporgono dalla copertura.

6. È consentita una parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio, (la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, ecc) purché vengano mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l'impianto tipologico originario. Il restauro può interessare una parte o l'intera unità edilizia. È consentito l'accorpamento o il frazionamento delle unità edilizie individuate dal presente piano.

7. Ai sensi e nei limiti dell'art.5 della Legge Regionale 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso, nell'art. 19 delle Prescrizioni Esecutive riguardante la tipologia "edilizia a schiera" si legge che "le destinazioni d'uso consentite sono la residenza, gli uffici pubblici e privati, i servizi e ai piani terra le attività commerciali e/o artigianali".

Per quanto riguarda il regime vincolistico, nel certificato di destinazione urbanistica suddetto non è riportato alcun vincolo.

6.2 Difformità edilizie e sanabilità

Il bene oggetto di pignoramento risultava già edificato nel 1939, anno del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale di impianto acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari che riporta la data del 22/12/1930.

L'immobile è stato, dunque, costruito in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in assenza di titoli edilizi, i fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del cento abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati.

Tuttavia, la sottoscritta, dopo aver estratto presso l'Archivio Notarile di Palermo il titolo di proprietà del bene pignorato ed i pregressi atti di provenienza al fine di acquisire eventuali estremi dei titoli edilizi, stante il cambio di classamento e categoria catastale da A/5 a C/2

avvenuto con variazione catastale del 16/03/1990, ha inoltrato presso il Settore Edilizia Privata/Città Storica del Comune di Palermo, in data 20/11/2023, una istanza di accesso agli atti al fine di accertare se fossero presenti negli archivi dell'ufficio titoli edilizi abilitativi riguardanti il bene pignorato ed il fabbricato di cui fa parte. L'ufficio, con nota trasmessa a mezzo pec del 30/11/2023 ha risposto che non sono state reperite presso gli archivi dell'ufficio pratiche edilizie riguardanti il fabbricato né è stato reperito il certificato di abitabilità in quanto l'edificio risulta essere stato edificato in data antecedente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale storica di primo impianto allegata alla richiesta di accesso atti **(all. 14).**

In data 14/12/2023 la sottoscritta ha inoltrato istanza anche al Settore Condono onde verificare l'eventuale presenza di pratiche di condono riguardanti il bene pignorato. Con pec del 18/12/2023 il Settore Condono ha risposto che da ricerche effettuate sul database dell'ufficio non risultano istanze di sanatoria **(all. 15).**

Inoltre, trattandosi di cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale con svolgimento di attività di ristorazione, è stata inoltrata apposita istanza anche allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) - Sviluppo Economico, Mercati e Lavoro, il quale con nota pec del 10/02/2026 ha risposto che presso l'ufficio non risultano presentate pratiche edilizie per il bene in esame **(all. 16).**

Ancora, in considerazione del fatto che risultano essere state apportate modifiche che consistono nell'allargamento dell'apertura di ingresso su Vicolo II del Celso, nell'allargamento dei varchi di passaggio tra un vano e l'altro con rimozione di porzioni di muratura interna e nella trasformazione in varco di passaggio della finestra prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato al fine di collegare l'immobile con un corpo edilizio realizzato nella chiostrina e costituente ampliamento di superficie e volume, e considerato che tali interventi si configurano come strutturali poiché attuati su murature portanti, la sottoscritta ha inoltrato due richieste di accesso atti all'Ufficio del Genio Civile al fine di accertare la presenza di un eventuale progetto strutturale, con esito, tuttavia, negativo **(all.17).**

Dalle risposte fornite dagli uffici competenti si desume che gli interventi di cambio di destinazione d'uso e modifica delle aperture siano avvenuti in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Dunque, in assenza di concessioni e autorizzazioni, ai fini della conformità edilizia e urbanistica, lo stato legittimo cui fare riferimento per procedere ad un confronto con lo stato dei luoghi è quello riportato nella planimetria catastale di impianto del 1930 in cui è raffigurata la situazione prima del cambio di destinazione d'uso da abitazione ultrapopolare (cat. A/5) a magazzino (cat. C/2).

Per quanto riguarda le modifiche apportate all'ingresso su Vicolo II del Celso, è necessario ripristinare l'originaria apertura secondo quanto rappresentato nella planimetria del 1930 considerato che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio non consente la presenza di alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive).

Per quanto concerne la trasformazione in varco di passaggio della finestra prospettante sulla chiostrina e per quanto concerne la realizzazione nella chiostrina del corpo edilizio ad ampliamento dell'immobile, è necessario ripristinare i luoghi come raffigurato nella planimetria di impianto poiché il corpo edilizio aggiuntivo si configura quale incremento di volume e superficie e come superfetazione rispetto all'originaria configurazione dell'immobile, come tale, deve essere rimosso secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) della Legge Regionale n. 16/2016 come modificata dalla legge regionale n. 23/2021 *l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo* ricade in attività edilizia libera per la quale non è richiesta la presentazione di alcuna pratica al Comune.

Per il ripristino delle aperture esterne, per le quali tuttavia non è possibile dalla planimetria di impianto del 1930 desumere l'altezza originaria ma solo la larghezza, e per la demolizione del corpo edilizio realizzato nella chiostrina si stima una spesa di circa **€ 3.500,00**.

Per quanto concerne l'ampliamento delle aperture di passaggio tra i vari ambienti dell'immobile attuata tramite demolizione di porzioni di muratura portante sarebbe necessario accertare, tramite opportuni saggi tecnici invasivi, se siano stati adottati tutti i necessari accorgimenti strutturali (es. cerchiature) per preservare la funzione portante della muratura. In ogni caso, le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio consentono, ai sensi

dell'art. 9, comma 6, “una parziale redistribuzione dei locali interni all’edificio (la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l’introduzione di vani ascensore, ecc) purché vengano mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l’impianto tipologico originario...”.

Dunque, sarebbe possibile regolarizzare le suddette difformità presentando al Comune un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell’art. 36 del DPR. 380/2001 e, preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell’art. 21 della legge 64/74. Inoltre, qualora la rimozione di porzioni delle murature portanti sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere

Per quanto concerne il cambio di destinazione d’uso da abitazione a magazzino, cristallizzato nella variazione catastale del 16/03/1990, si ribadisce che è possibile mantenere la destinazione di magazzino poiché le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio, per gli edifici classificati “edilizia a schiera” in cui rientra il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, consentono la destinazione d’uso commerciale ai piani terra.

Per regolarizzare il cambio di destinazione d’uso realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo è possibile fare ricorso all’accertamento di doppia conformità disciplinato dall’art. 36 del DPR 380/2001, aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa) presentando un PDCS (Permesso di costruire in sanatoria) da inoltrare al Comune di Palermo.

Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto gli immobili ricadono all’interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione. Per ciò che concerne il contributo sul costo di costruzione, questo è determinato in relazione ai costi dell’intervento nella misura del 10% calcolati sulla base di un computo metrico estimativo. Nel caso di interventi all’interno del Piano Esecutivo del Borgo Vecchio, come riportato nella Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2024 riguardante l’aggiornamento del contributo di costruzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, approvata a seguito di rettifica con Deliberazione del Consiglio Comunale n.

389 del 24/12/2024, *“trova conferma il versamento del solo contributo sul costo di costruzione, ridotto al 50%, con esclusione dell'onere di urbanizzazione, trovando applicazione l'art. 24 della L.R. 15/86 che ha modificato l'art. 18, comma 3, della L.R. 86/81, relativamente agli interventi di cui alle lettere a), b), e d), art. 3 del DPR. 380/2001”*.

Nel caso in esame, il cambio di destinazione d'uso è avvenuto tramite ampliamento dei varchi di passaggio tra i vani dell'immobile e modificando le murature portanti nonché tramite realizzazione di un piccolo servizio igienico nel sottoscala della rampa che serve i piani superiori.

Per quanto riguarda l'ampliamento delle aperture interne, attualmente non è possibile quantificare con esattezza i costi di realizzazione delle opere strutturali poiché dovrebbero essere effettuati dei saggi tecnici che diano contezza del tipo di struttura realizzata. Allo stato, tenendo conto di un eventuale rinforzo strutturale realizzato, si stima un costo orientativo di € 2.000,00.

Per quanto concerne la realizzazione del servizio igienico nello spazio sotto la rampa di scala che serve i piani superiori, si stima una spesa di circa € 1.800,00.

I costi per l'ampliamento dell'apertura e per la realizzazione del servizio igienico sono pari a circa **€ 3.800,00**.

Dunque, tenendo conto che il contributo sul costo di costruzione per il PDGS per immobili situati all'interno di Borgo Vecchio deve essere ridotto della metà e tenendo, altresì, conto che tale contributo va computato al 10% in misura doppia, l'importo da corrispondere al comune sarebbe il seguente:

$$€ 3.800,00 / 2 \times 10\% \times 2 = € 380,00$$

Tuttavia, nella sopracitata delibera comunale del 2024, è riportato che *“per tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo sul costo di costruzione è dovuto un importo minimo pari ad euro 600,00, anche nel caso in cui non sono previste opere edilizie. Tale importo è soggetto in misura doppia nei casi di interventi soggetti ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.”*, per un totale di € 1.200,00. Nel caso in esame in cui si opera la riduzione del 50%, l'importo minimo è pari a **€ 600,00**.

All'oblazione succitata deve aggiungersi la somma di **€ 800,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria per il PDGS da corrispondere al Comune di Palermo riguardante il cambio di destinazione d'uso, salvo conguagli richiesti dagli uffici.

Inoltre, sarà necessario versare all'Ufficio del Genio Civile l'importo di **€ 50,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria per il deposito del progetto strutturale (per immobili fino a 330 mc), salvo conguagli dell'ufficio.

A seguito del ripristino dei luoghi e della conclusione dell'iter per il conseguimento del PDCS, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale si dovrà corrispondere la somma di **€ 150,00** al Comune di Palermo a titolo di diritti fissi di istruttoria.

Infine, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di un DOCFA stante la realizzazione del servizio igienico e il ripristino delle aperture del prospetto su vicolo II del Celso e della finestra prospettante sulla chiostrina.

Il costo di presentazione del DOCFA è di **€ 70,00**.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato della presentazione al comune del PDCS, della SCA e dell'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Tale compenso si stima orientativamente in **€ 3.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste della ditta esecutrice dei lavori per il ripristino dei luoghi e dei professionisti incaricati della presentazione delle pratiche e edilizie e catastali, ammontano, in totale, a circa € 8.200,00 come di seguito indicato.

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

- PDCS oblazione + diritti fissi istruttoria Comune	€ 1.400,00
- diritti fissi genio Civile	€ 50,00
- diritti fissi DOCFA	€ 70,00
- presentazione SCA	€ 150,00
- ripristino dei luoghi	€ 3.500,00
- Onorario orientativo professionista	<u>€ 3.000,00</u>
	€ 8.170,00

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

All'atto del sopralluogo di giorno 15/03/2023 l'immobile risultava occupato dai Sig.ri [REDACTED] in ragione di un accordo verbale di comodato d'uso a titolo gratuito non opponibile alla procedura esecutiva. In sede di sopralluogo si è ritenuto congruo quantificare in € 150,00 mensili l'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto unitamente ad un altro immobile pignorato siti al piano terra del fabbricato detenuto anch'esso dai sig.ri [REDACTED].

La custodia giudiziaria ha precisato all'occupante la non accettazione di alcuna clausola contrattuale, soprattutto relativa alla durata, con espresso avvertimento che su provvedimento del Giudice dell'Esecuzione si sarebbe potuto procedere in qualsiasi momento alla liberazione dell'immobile senza obbligo di preavviso.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- Vincoli di natura urbanistica derivanti dalle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio - Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente PRG come precisato al paragrafo 6.1 del quesito 6
- Costi relativi al ripristino dei luoghi pari a circa € 3.500,00, salvo conguagli e ulteriori richieste della ditta incaricata della dismissione
- Costi relativi al PDCA per il cambio di destinazione d'uso pari a circa € 1.400,00
- Costi diritti fissi Genio Civile € 50,00
- Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale DOCFA € 70,00
- Costi per la presentazione della SCA a titolo di diritti fissi € 150,00
- Competenze del professionista pari a circa € 3.000,00

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie** estratte dalla scrivente esperta (**all. 19**), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 16944 Registro Generale 49760 Pubblico ufficiale CRISCUOLI NICOLA Repertorio 41951 del 25/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Carige S.p.A. - cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto di pignoramento
- TRASCRIZIONE del 10/08/2022 - Registro Particolare 32200 Registro Generale 40554 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 3207 del 31/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Amco Asset Management Company S.p.A. gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

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

Non esiste un condominio costituito.

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

Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo nato negli Stati Uniti nei primi anni del Novecento, la cui validità è riconosciuta dagli esperti del settore estimativo per la sua dimostrabilità.

Il Market Comparison Approach è un metodo, fondato sugli IVS¹, che permette di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.²

Maggiore è il numero degli immobili presi a confronto e più attendibile è la stima. In genere, nel settore residenziale, sono sufficienti due-tre immobili da porre a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject" mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili" e indicati con le lettere maiuscole dell'alfabeto: comparabile A, comparabile B ecc.

Una volta rilevati i prezzi di tali immobili e le caratteristiche degli stessi si opererà, dapprima, un confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare e quelle degli immobili simili; si procederà, successivamente, ad effettuare una serie di aggiustamenti ai prezzi dei comparabili in modo da trasformare idealmente ogni comparabile nel subject e ottenere il prezzo corretto, cioè quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject²

Per applicare il metodo MCA è necessario seguire gli step sottoelencati:

- 1- **Analisi di mercato.** Questo primo step ha lo scopo di rintracciare, nello stesso segmento di mercato e nella medesima zona territoriale del subject, almeno due-tre comparabili contrattati negli ultimi 24 mesi e acquisirne, mediante ricerche ipotecarie, i relativi contratti di compravendita contenenti le informazioni sui prezzi e sulle caratteristiche.

¹ n.d.r. Gli IVS sono "Standards di Valutazione Internazionali" ossia un insieme di regole condivise a livello internazionale riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative che si propongono di standardizzare i metodi di stima degli immobili.

² cit da Laura Milazzo *My estimate, la valutazione immobiliare con il metodo del confronto di mercato*, Maggioli ed., dic. 2015.

2- **Schede di rilevazione delle caratteristiche tecnico-economiche del subject e dei**

comparabili. In questo secondo step si provvederà, mediante sopralluogo, ad effettuare un rilievo delle caratteristiche del subject che verranno, poi, elencate in un'apposita scheda riassuntiva. Analogamente si elaboreranno le schede delle caratteristiche di ciascun comparabile. La rilevazione diretta, mediante sopralluogo, delle caratteristiche dei comparabili è spesso difficoltosa, pertanto, come già detto, tali caratteristiche si desumeranno dagli atti di compravendita acquisiti o da altri canali di informazione (visite virtuali tramite Google Earth, notizie apprese sui luoghi, annunci ecc.).

3- **Compilazione della tabella dei dati**. In questa fase dovranno essere individuate e

messe a confronto su apposita tabella le caratteristiche quantitative (es: le superfici espresse in mq, il numero dei servizi igienici, il numero di affacci) e qualitative (es: stato di manutenzione, impianti tecnologici) del subject e dei comparabili.

Per quanto concerne le caratteristiche qualitative, considerato che esse non sono esprimibili tramite una grandezza ovvero non possono essere misurate quantitativamente, gli si attribuirà un punteggio numerico:

- secondo una scala dicotomica, assegnando il punteggio 1 o 0 in presenza o meno della caratteristica. Per esempio, l'assenza dell'impianto di riscaldamento verrà espressa con lo zero mentre la presenza con il numero 1;

- secondo una scala ordinale, quando bisognerà esprimere il livello di una caratteristica (mediocre, sufficiente, buono, ecc). In questo caso ad ogni livello verrà associato un numero. Ad esempio, alla caratteristica "stato di manutenzione" si assegnerà il numero 3 se l'immobile è in condizioni ottime e non ha bisogno di interventi di ristrutturazione, il numero 2 se è in condizioni buone/discrete e ha bisogno di interventi di ristrutturazione parziale, il numero 1 se richiede una totale ristrutturazione. In questo caso sarà utile costruire un nomenclatore ossia una tabella nella quale si descriverà sinteticamente la caratteristica associando un punteggio numerico ad ogni livello.

4- **Analisi dei prezzi marginali**. Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo dell'immobile al variare della caratteristica considerata. Esprime, cioè, l'incidenza di una caratteristica sul prezzo totale.

Il prezzo marginale può essere positivo, negativo o nullo:

- è positivo se ad un aumento della caratteristica, aumenta il prezzo totale (ad esempio in un edificio multipiano dotato di ascensore all'aumentare del "livello di piano" aumenta il prezzo totale)
- è negativo se ad un aumento della caratteristica, diminuisce il prezzo (ad esempio in un edificio multipiano privo di ascensore all'aumentare del "livello di piano" diminuisce il prezzo totale)
- è nullo se una variazione della caratteristica non comporta variazioni del prezzo totale

Il calcolo del prezzo marginale di ciascuna caratteristica permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare al prezzo dei comparabili in modo da ricondurli alle medesime condizioni del subject. Devono, dunque, essere calcolati tutti i prezzi marginali delle caratteristiche dei comparabili. I prezzi marginali si calcolano mediante formule matematiche nelle quali tali prezzi sono funzioni della caratteristica data.

Le formule per computare i prezzi marginali saranno esplicitate in seguito, in relazione al caso studio e alle caratteristiche dei comparabili presi a confronto.

- 5- **Tabella di valutazione.** È una tabella conclusiva nella quale vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti da apportare a questi sulla base dei prezzi marginali prima calcolati e delle quantità delle singole caratteristiche.

Per ciascun comparabile l'aggiustamento del prezzo di ogni singola caratteristica è dato dal prodotto del prezzo marginale di quella caratteristica (come calcolato con precedente formula) per la differenza tra la grandezza della caratteristica del subject e la grandezza della caratteristica del comparabile. Infine, la somma algebrica dei prezzi di mercato dei comparabili e degli aggiustamenti effettuati per ciascuna caratteristica determinerà i "prezzi corretti dei comparabili" (ossia i prezzi che avrebbero i comparabili se avessero le medesime caratteristiche del subject)

- 6- **Sintesi estimativa.** "I prezzi corretti" dei comparabili, come precedentemente calcolati, dovrebbero essere identici tra loro poiché con gli aggiustamenti effettuati si sono riportati virtualmente i comparabili alle medesime condizioni del subject. Tuttavia, nella pratica è raro che i prezzi corretti siano identici tra loro, pertanto, si porrà come valore commerciale del subject il valore ottenuto dalla media tra i "prezzi corretti" trovati.

Si procede con l'applicazione del metodo MCA al caso in esame.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Step 1: Analisi di mercato

Attraverso l'ausilio dei portali "Comparabilitalia" e "Stimatrixcity" si sono ricercati gli immobili simili a quello in esame, aventi una consistenza tra i 30,00 mq e i 40,00 mq, di categoria C/2 (magazzini), corrispondente alla medesima tipologia edilizia e caratteristiche dell'immobile pignorato, ubicati nella zona territoriale omogenea del bene pignorato e contrattati negli ultimi 24 mesi.

La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili

- **Comparabile A:** Atto rep. 33527 del 21/05/2025 a rogito del notaio Vito Bica, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 64, sub. 1, cat. C/2, consistenza 21 mq, superficie catastale 31,00 mq, sito al piano terra di via dello Speciale n. 56. Superficie commerciale stimata sulla scheda di Comparabilitalia: 34,10 mq.
Prezzo di vendita: € 16.500,00. Prezzo unitario di vendita: € 483,87 (All. 21)
- **Comparabile B:** Atto rep. 13806 del 05/12/2024, a rogito del notaio Michele Falletta, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 211, sub. 13, cat. C/2, consistenza 27 mq, superficie catastale 34,00 mq, sito al piano terra di via Rosina Muzio Salvo n. 6. Superficie commerciale stimata sulla scheda di Comparabilitalia: 37,40 mq.
Prezzo di vendita: € 25.500,00 Prezzo unitario di vendita: € 681,82 (All. 22)

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Data stima: 15/01/2026

Tipo di contratto compravendita

Destinazione magazzino

Tipologia edilizia Locale commerciale

Dimensione	30-50 mq
Livello di prezzo	250-500 €/mq (Centro Storico- Borgo Vecchio)
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:	
Regione	Sicilia
Provincia	Palermo
Comune	Palermo

Step 2: Rilievo delle caratteristiche dei subject e dei comparabili

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE	
SUBJECT	
DATI LOCAZIONALI	
Regione: Sicilia	
Provincia: Palermo	
Comune: Palermo	
Via e numero civico: vicolo II del Celso n. 5	
DATI CATASTALI	
Foglio: 120	
Particella: 53	
Subalterno: sub. 1	
Categoria catastale: C/2	
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:	
Tipologia edilizia	Magazzino
Tipologia strutturale	Muratura portante
Superficie principale	40,98 mq
Numero servizi igienici	1
Stato di manutenzione	Discreto

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE
COMPARABILE A:
Data del contratto: 21/06/2025
DATI LOCAZIONALI
Regione: Sicilia
Provincia: Palermo
Comune: Palermo
Via e numero civico: via dello Speciale n. 56
DATI CATASTALI:
Foglio: 120
Particella: 64
Subalterno: sub. 1
Categoria catastale: C/2
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:
Tipologia edilizia: magazzino
Tipologia strutturale: muratura portante
Superficie principale: 31,00 mq
Numero servizi igienici: 1
Stato di manutenzione: discreto

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE
COMPARABILE B:
Data del contratto: 05/12/2024
DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via Rosina Muzio Salvo n. 6

DATI CATASTALI:

Foglio: 120

Particella: 211

Subalterno: sub. 13

Categoria catastale: C/2

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia: magazzino in edilizia a schiera

Tipologia strutturale: muratura portante

Superficie principale: 32,20 mq

Numero servizi igienici: 1

Stato di manutenzione: buono

Step 3: Tabella dei dati

Prima di procedere alla compilazione della tabella dei dati è bene dare una definizione alle caratteristiche che verranno messe a confronto e costruire i nomenclatori necessari per assegnare un punteggio alle caratteristiche qualitative.

Definizione delle caratteristiche quantitative:

- Data del contratto (DATA): si riferisce alla data di stipula del contratto. È conteggiata retrospettivamente a partire dalla data di stima. La sua unità di misura è il mese
- Superficie principale (SUPERF. PRINC.): si riferisce alla consistenza lorda dell'immobile considerando tutti i locali di maggiore importanza. La sua unità di misura è il mq

- Servizi (SERVIZI): si riferisce alla presenza dei servizi igienici. La sua unità di misura è il numero dei servizi presenti

Definizione delle caratteristiche qualitative

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	PREZZO MARGINALE
Stato di manutenzione	Scadente	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti presentano fenomeni di degrado che richiedono un intervento organico di rifacimento degli impianti e delle opere di finitura	1	Pr Stato Man = € 8.000,00
	Normale	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in discreto stato seppur sono presenti alcuni fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati	2	
	Ottimo	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in ottimo stato perché ristrutturati e al momento non hanno bisogno di interventi	3	

Di seguito si procederà alla compilazione della tabella dei dati.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Subject	
PREZZO (euro)	16.500,00	25.500,00		
DATA (mesi)	7,22	12,07		0,00
SUPERF. (m2)	31,00	32,20		40,98
STATO DI MANUTEN.	2	3		2

SUPERF. COMM. (m2)	31,00	32,20		40,98
--------------------	-------	-------	--	-------

Si riportano di seguito i rapporti mercantili che verranno utilizzati successivamente per calcolare i prezzi marginali

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i)	0,01

Saggio di rivalutazione annuale (i) = OMI med. attuale - OMI med. anno prec / OMI med. anno prec

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristica DATA		
	formula	risultato
Pr DATA (comp A)	$PrA \times (-i/12)$	-13,75
Pr DATA (comp B)	$PrB \times (-i/12)$	-21,25
Caratteristica SUPERFICIE		
	formula	risultato
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	532,26
Pr SUP (comp B)	PrB/SB	791,93
Pr SUP (minore)		532,26
Caratteristica STATO MANUTENZIONE		
Pr Stato Man (comp A) =	8.000,00	
= Pr Stato Man (comp B)		

Step 5: Tabella di valutazione

	Comparabile A	Comparabile B	
PREZZO (euro)	16.500,00	25.500,00	
DATA (mesi)	(0-7,22) x (-13,75)	(0-12,07) x (-21,25)	
SUPERF. (m2)	(40,98-31,00) x 532,26	(40,98-32,20) x 532,26	
STATO MANUT.	(2-2) x 8000	(2-3) x 8000	
PREZZI CORRETTI	SOMMA COLONNA COMP. A	SOMMA COLONNA COMP. B	

	Comparabile A	Comparabile B	
PREZZO (euro)	16.500,00	25.500,00	
DATA (mesi)	99,275	256,487	
SUPERF. (m2)	5311,935	4673,225	
STATO MANUT.	0	-16.000,00	
PREZZI CORRETTI	21.911,21	22.429,71	

PREZZO CORRETTO MAX- PREZZO CORRETTO MIN/PREZZO CORRETTO MIN x 100 = 2,31 < 5%

Step 6: Sintesi estimativa

Il valore di mercato del **Subject** sarà pari alla media aritmetica dei “prezzi corretti” dei comparabili A e B.

VALORE DI STIMA = (€ 21.911,21 + € 22.429,71)/2 = **€ 22.170,46**

Dal valore di stima dell’immobile dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari a circa € 8.120,00:

VALORE DI MERCATO

€ 22.170,46 – € 8.170,00 = **€ 14.000,46**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita, decurtato dei costi della regolarizzazione edilizia, è di € 14.000,00.**

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:

€ 14.000,00 – 5% = **€ 13.300,00 (Euro Tredicimilatrecento)**

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima
2. Verbale di giuramento
3. Verbale di sopralluogo congiunto del 15.03.2023

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Terreni fg. 120, p.lla 53
6. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 1
7. Planimetria catastale Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 1 presentata il 16/03/1990
8. Planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1930

Elaborati prodotti dall'esperto

9. Tav. 1. Rilievo dell'immobile, scala 1:100

10. Tav. 2. Schema comparativo tra rilievo e planimetria catastale del 16/03/1990, scala 1:100
11. Tav. 3. Schema comparativo tra rilievo e planimetria catastale di impianto del 22/12/1930, scala 1:100
12. Documentazione fotografica

Documentazione urbanistica ed edilizia

13. Certificato di Destinazione Urbanistica
14. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 20.11.2023 e risposta dell'Ufficio
- 14 bis. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 19.05.2024 e risposta dell'Ufficio
15. Istanza accesso atti al Settore Condono e risposta dell'Ufficio
16. Istanza accesso atti allo Sportello Unico Attività Produttive e risposta
17. Istanze accesso atti all'Ufficio del Genio Civile e risposta dell'Ufficio

Atti di provenienza

18. Atto di compravendita del 25/07/2006, rep. 41950/10026, notaio Nicola Criscuoli, trascritto il 01/08/2006 ai nn. 49759/26360 (titolo di proprietà della società esecutata)

Documentazione ipotecaria

19. Elenco sintetico delle formalità del bene pignorato
20. Nota trascrizione atto di donazione del 28/02/1985, rep. 11113, Notaio Marcello Orlando, trascritto il 23/03/1985 ai nn. 12042/9561 (donazione contro [REDACTED] a favore di [REDACTED])

Atti di compravendita dei comparabili utilizzati per la stima

21. Atto di compravendita rep. 33527 del 21/05/2025 a rogito del notaio Vito Bica
22. Atto rep. 13806 del 05/12/2024 a rogito del notaio Michele Falletta
23. Quotazioni Omi destinazione commerciale 1° sem. 2025, zona B7/Centrale/Borgo Vecchio

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, data 18/02/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Daniela Carollo