

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 3
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 3

Magazzini siti in Palermo, piazza V. Linares n. 8 - Vicolo II del Celso n. 11, piano terra

(Catasto Fabbricati foglio 120, particella 53, sub. 11 e sub. 12)



Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

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 3 che comprende i beni di cui alla lettera E e alla lettera I dell'atto di pignoramento ubicati al piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra sito in Palermo tra piazza Vincenzo Linares e Vicolo II del Celso.

Si è scelto di accorpare i suddetti beni in un unico lotto di vendita poiché attualmente tali immobili risultano collegati da un varco di passaggio e formano un'unica unità immobiliare.

I beni del **LOTTO 3** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Piazza Linares n. 8, piano terra, costituita da un unico locale; censita al C.F. di Palermo al **foglio 120, p.lla 53, sub. 11, categoria catastale C/2**, consistenza 15 mq, superficie catastale 21 mq

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Vicolo II del Celso n. 11, piano terra, costituita da un unico locale; censita al C.F. di Palermo al **foglio 120, p.lla 53, sub. 12, categoria catastale C/2**, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 18 mq

Diritti reali:

Il diritto reale di piena proprietà 1/1 della società esecutata sugli immobili 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]. 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.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica.

Si rappresenta che i subalterni 11 e 12 che attualmente identificano i beni oggetto di pignoramento costituivano in origine un'unica unità immobiliare identificata al sub. 3.

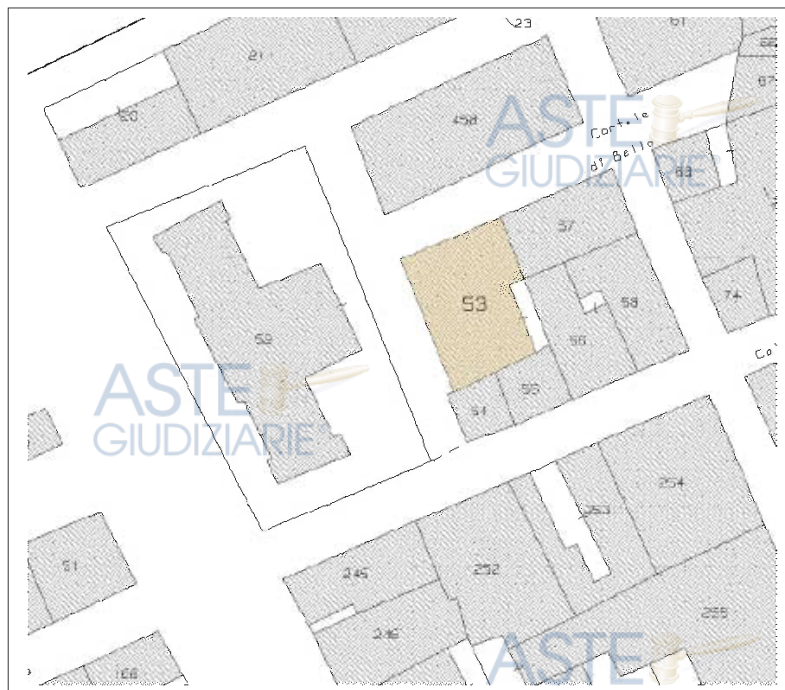
Con variazione catastale del 26/04/1990 il sub. 3 è stato soppresso e frazionato in due distinte unità che hanno assunto gli attuali identificativi sub. 11 e 12. La variazione catastale ha comportato anche la modifica della originaria categoria da A/5 (abitazione ultrapopolare) a C/2 (magazzino).

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, 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.la 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 3** è costituito dai seguenti beni:

- 1. MAGAZZINO**, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 120, p.la 53, sub. 11, cat. catastale C/2, piano terra, consistenza 15 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 22,47, piazza Vincenzo Linares n. 8
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
- 2. MAGAZZINO**, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 120, p.la 53, sub. 12, cat. catastale C/2, piano terra, consistenza 12 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 17,97, Vicolo II del Celso n. 11
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 fanno parte gli immobili pignorati è realizzato in muratura portante e possiede una copertura a falde.

Accessi: agli immobili si accede dal civico n. 8 di Piazza Vincenzo Linares e dal civico n. 11 di Vicolo II del Celso attraverso due ingressi dotati di saracinesca. In particolare, al sub. 11 si accede dalla piazza Linares (**foto 1**) e al sub. 12 dal Vicolo II del Celso (**foto 2**).

Confini: i beni confinano a nord con la Piazza Vincenzo Linares; a sud con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 2 della p.lla 53; ad est con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 4 della p.lla 53; 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 gli immobili pignorati, adibiti a deposito di materiale, risultavano composti da due ambienti tra loro comunicanti e da un piccolissimo vano interno al sub. 12 probabilmente adibito a servizio igienico (**foto 9-10**). Nel sub. 12 era, altresì, presente un soppalco non agibile realizzato con tavole in legno e adibito a ripostiglio (**foto 10**).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Gi immobili si trovano complessivamente in discreto stato di conservazione. Si rappresenta, tuttavia, che durante il sopralluogo del 15/03/2023, non è stato possibile osservare il piccolo vano realizzato all'interno del sub. 12 né i locali nella loro interezza per la presenza di una notevole quantità di materiale ligneo (tavole e legname di varia dimensione, mobilio, infissi ecc) accatastato sia al centro dei vani che a ridosso delle pareti. E' stato possibile osservare soltanto le zone più alte di alcune pareti prive dell'intonaco nonché i soffitti i cui intradossi non intonacati rendevano visibile la struttura in profili di acciaio e tavole in laterizio (**foto 7**). Tali solai sono stati realizzati in sostituzione degli originari solai lignei in occasione di recenti interventi di ristrutturazione che hanno interessato le soprastanti unità immobiliari anch'esse oggetto di pignoramento.

Inoltre, non è stato possibile verificare gli impianti e le loro condizioni di manutenzione. Tuttavia, dallo stato generale degli immobili, si suppone che non siano rispondenti alle vigenti normative di sicurezza.

Attestato di prestazione energetica: Per gli immobili pignorati non vi è l'obbligo di produrre l'attestato di prestazione energetica.

Superficie utile interna: si rappresenta che è stato possibile effettuare parziali misurazioni solo del magazzino individuato al sub. 11 mentre per il magazzino individuato al sub. 12, stante la notevole quantità di materiale presente nel locale, è stato possibile prendere una sola misura. Pertanto, per la restituzione grafica dei beni ci si è avvalsi anche delle dimensioni desunte dalle planimetrie catastali.

La superficie utile interna degli immobili, come rilevata in occasione del sopralluogo del 15/03/2023, è pari complessivamente a 28,20 mq.

Superficie commerciale: la superficie commerciale rilevata durante il sopralluogo, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari complessivamente a 37,64 mq.

Per la superficie commerciale 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 e tenendo conto dell'assenza dell'intonaco di finitura del soffitto, è pari a circa 3,45 metri.

Fotografie dei luoghi



**Foto n. 1. Ingresso al magazzino identificato al sub. 11 da Piazza
Vincenzo Linares n. 8, indicato con la freccia rossa**



**Foto n. 2. Ingresso al magazzino identificato al sub. 12 da
Vicolo II del Celso n. 11, indicato con la freccia rossa**

SUB. 11



Foto n. 3-4. Ingresso al magazzino identificato al sub. 11 da Piazza Linares n. 8



Foto n. 5. Interno del magazzino identificato al sub. 11. Sulla parete di fondo, indicata con la freccia, si trova l'apertura di collegamento con il magazzino individuato al sub. 12.

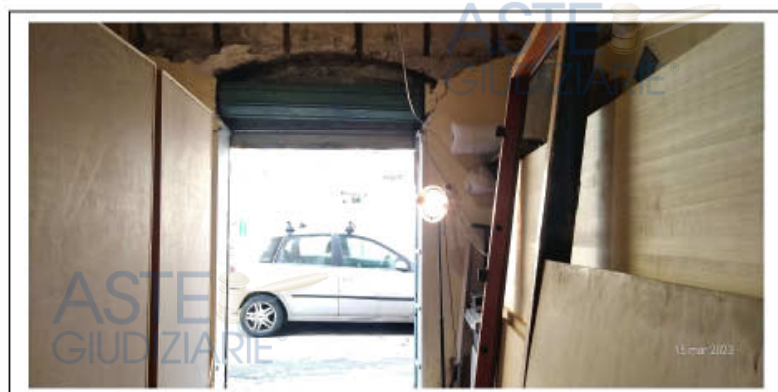


Foto n. 6. Interno del magazzino identificato al sub. 11.

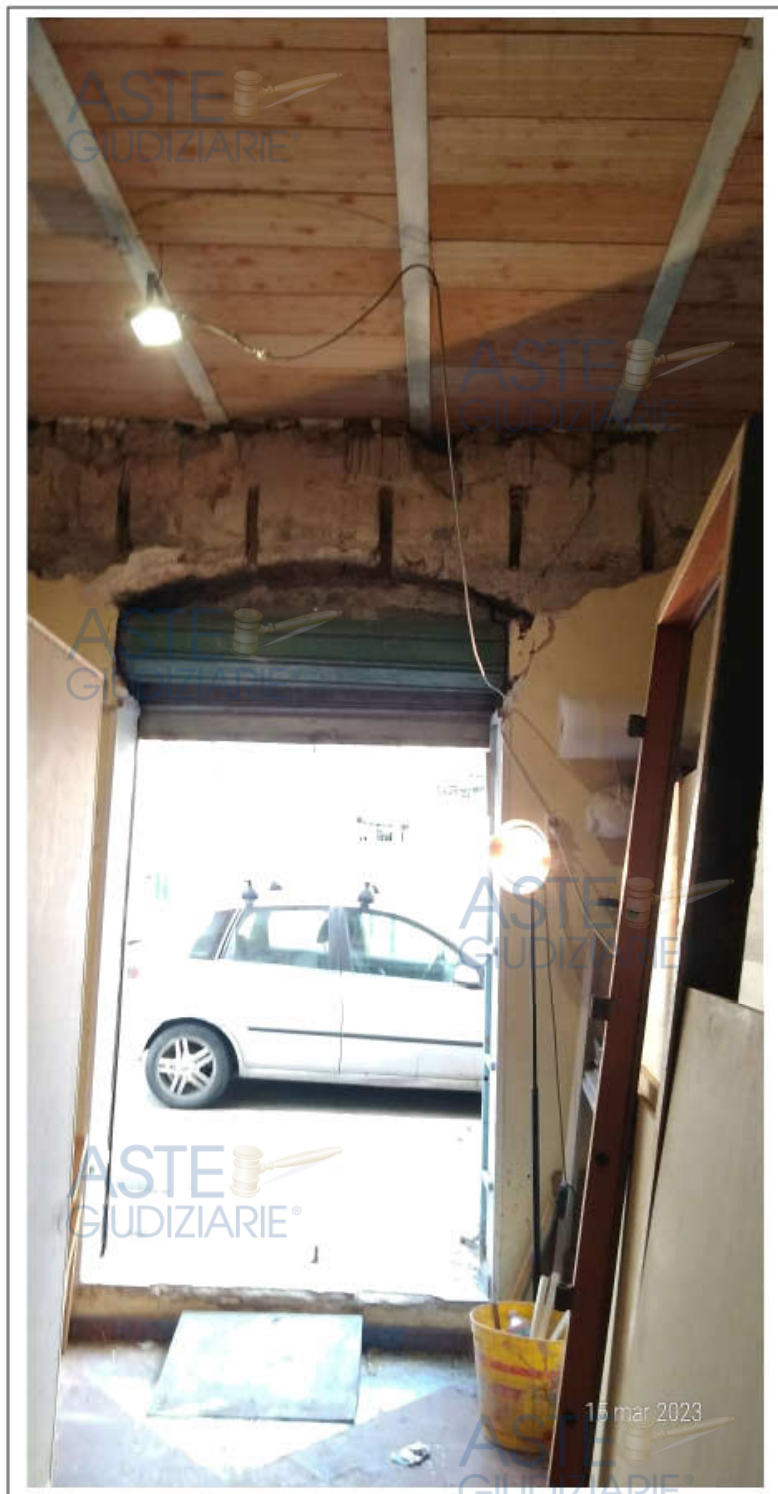


Foto n. 7. Interno del magazzino identificato al sub. 11.

SUB. 12



Foto n. 8. Ingresso da via II del Celso del magazzino identificato al sub. 12

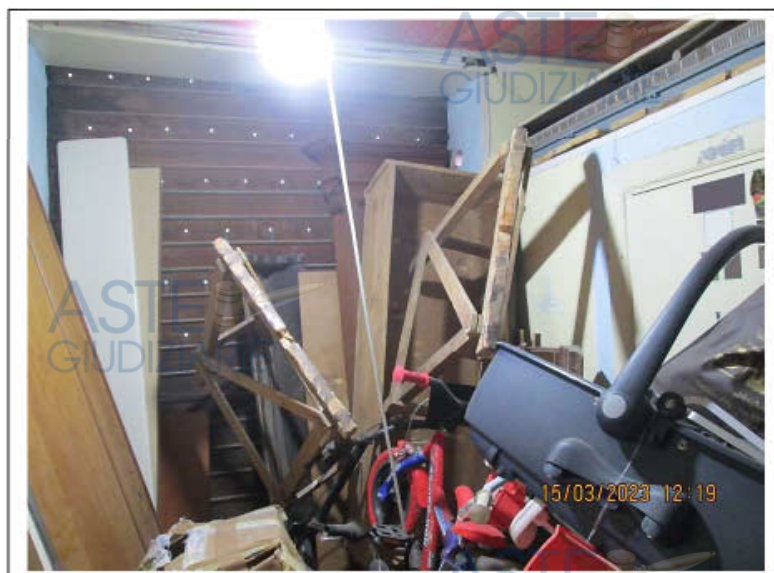
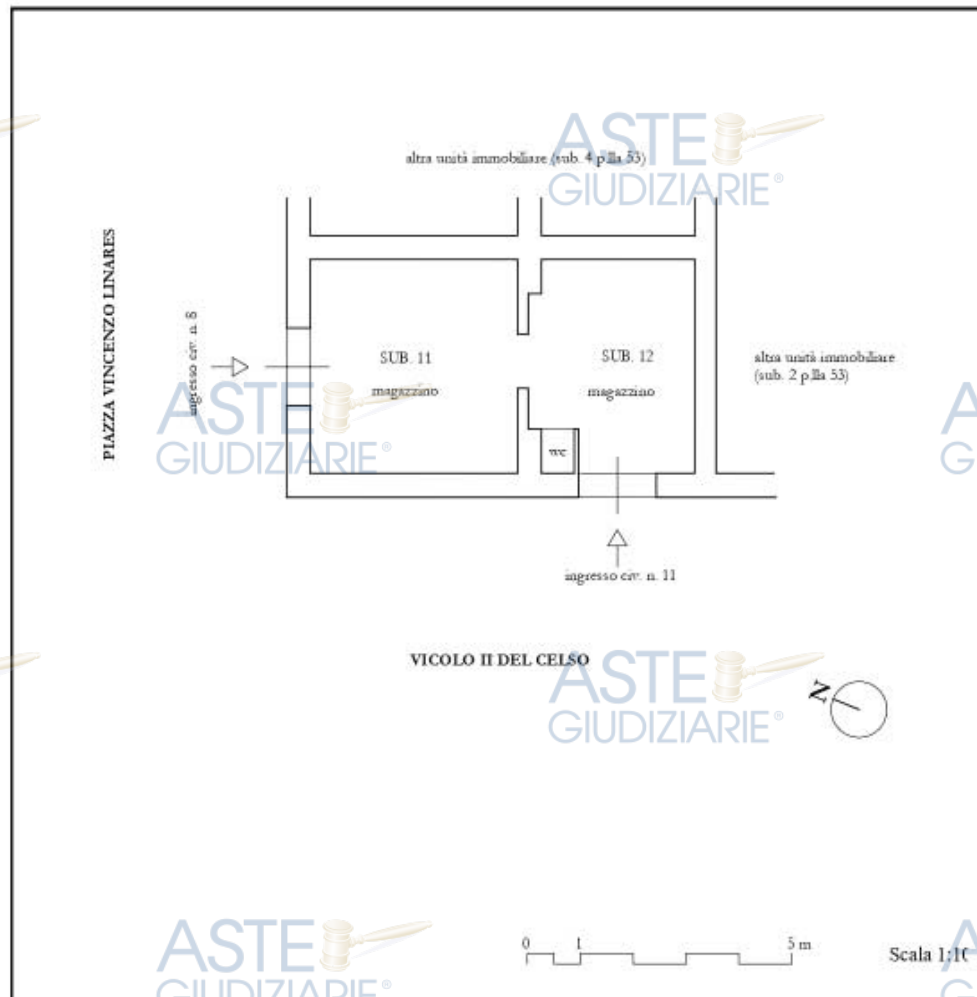


Foto n. 9. Interno del magazzino identificato al sub. 12.



Foto n. 10 -11. Interno del magazzino identificato al sub. 12.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 10, tav. 1)

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Unità immobiliari così identificate al catasto dei fabbricati di Palermo:

- **Magazzino, censito al foglio 120, particella 53, sub. 11**, Piazza Vincenzo Linares n. 8, piano terra, cat. C/2.
- **Magazzino, censito al foglio 120, particella 53, sub. 12**, Vicolo II del Celso n. 11, piano terra, cat. C/2.

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

Si fa presente nuovamente che i due immobili derivano dalla soppressione e dal frazionamento dell'originario sub. 3 (**all. 7**) che identificava un'abitazione di categoria ultrapolare (categoria catastale A/5).

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 alle planimetrie catastali presentate il 26/04/1990 poiché i due immobili pignorati, posti in collegamento tramite un'apertura nel muro di confine, costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare.

Si segnala che tali beni erano in origine un'unica unità identificata al sub. 3 così come si evince dalla planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939. Successivamente, nel 1990 è avvenuta una variazione catastale che ha portato alla soppressione e alla divisione del sub. 3 nei due immobili pignorati nonché una modifica della categoria catastale da A/5 (abitazione ultrapolare) a C/2 (magazzino).

Tale frazionamento e variazione di categoria catastale, di cui si dirà più nello specifico al quesito 6 della presente relazione, è stata attuata 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 1939. Rispetto alla suddetta planimetria del 1939 si riscontrano le seguenti difformità dello stato dei luoghi:

1. Frazionamento e cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino con realizzazione di un piccolo vano all'interno del sub. 12 probabilmente adibito a servizio igienico

2. ampliamento dell'apertura di ingresso su Piazza Vincenzo Linares
3. trasformazione della finestra su Vicolo II del Celso in varco di accesso con conseguente modifica delle dimensioni dell'apertura
4. riduzione dello spessore di porzioni del muro di confine tra sub. 11 e sub. 12

Le suddette modifiche di cui ai punti 2 e 3 non possono essere regolarizzate 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 delle aperture di cui, tuttavia, non si conosce la dimensione in altezza stante che dalla planimetria catastale del 1939 si può desumere soltanto la misura della larghezza.

Per quanto concerne la difformità di cui al punto 4 relativa alla riduzione della parete di confine tra sub. 11 e sub. 12, si rappresenta che in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare l'effettiva riduzione della parete a causa della notevole quantità di materiale presente negli immobili. Si precisa che tale modifica è da considerarsi intervento strutturale poiché effettuato su muratura portante e, dunque, qualora effettivamente realizzata, sarebbe stato necessario acquisire il 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, qualora la condizione dei luoghi lo consenta a seguito dello sgombero dei locali dai materiali in essi presenti, effettuare dei saggi tecnici al fine di accertare se siano attuate le opportune opere di rinforzo strutturale (es. cerchiature) atte a preservare la funzione portante della parete.

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

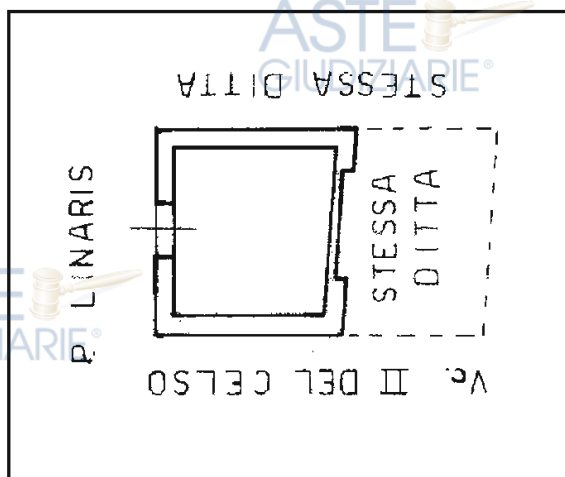
Dunque, è possibile mantenere la destinazione di magazzino per i beni pignorati. Tuttavia, considerato che dalle indagini condotte presso gli uffici competenti non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi, per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso già attuato nonché la riduzione di spessore della muratura di confine tra sub. 11 e sub. 12, è 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). 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.

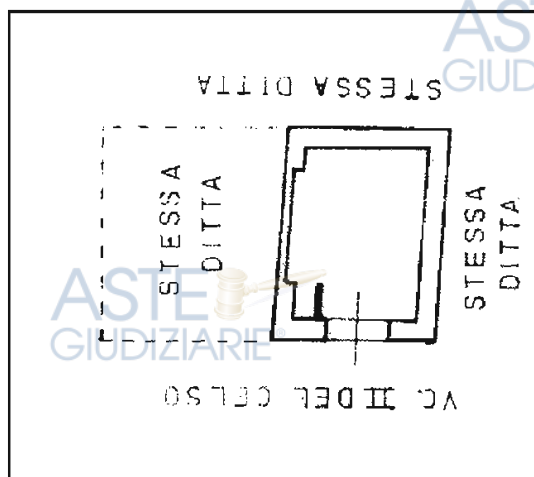
Per quanto riguarda il piccolo vano realizzato all'interno del sub. 12, probabilmente adibito a wc, se ne prevede la rimozione come spiegato al quesito 6.

Per quanto concerne tutte le spese da sostenere per il ripristino della finestra su Vicolo II del Celso e della originaria dimensione dell'ingresso su Piazza Vincenzo Linares nonché per la presentazione del PDCS relativa alla modifica della parete di confine tra i due immobili e al cambio di destinazione d'uso si rimanda alla lettura del quesito 6.

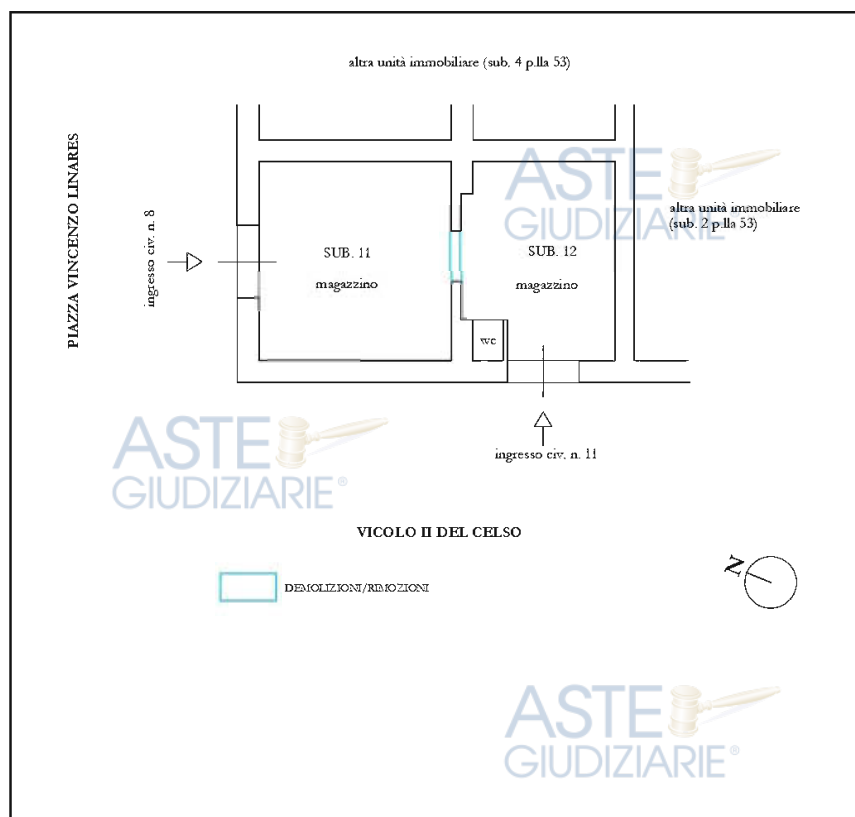
Di seguito si riportano la planimetria di impianto del sub. 3 presentata il 22/12/1939 (**all. 9**), le planimetrie catastali dei subb. 11 e 12 (**all. 8**) oggetto di pignoramento presentate il 26/04/1990 e la planimetria di rilievo eseguito il 15/03/2023 in cui sono state evidenziate con colore rosso (nuove costruzioni) e azzurro (rimozioni/demolizioni) le difformità rispetto alle planimetrie catastali del 1990 (**all. 11, tav. 2**) e rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1939 (**all. 12, tav. 3**).



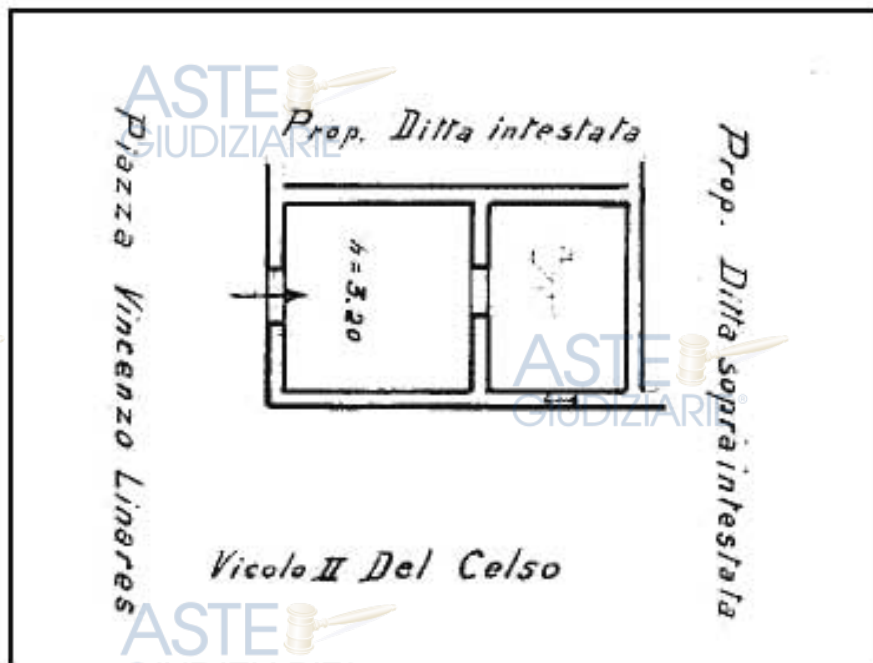
**Estratto planimetria catastale del sub. 11
presentata il 26/04/1990 (All. 8)**



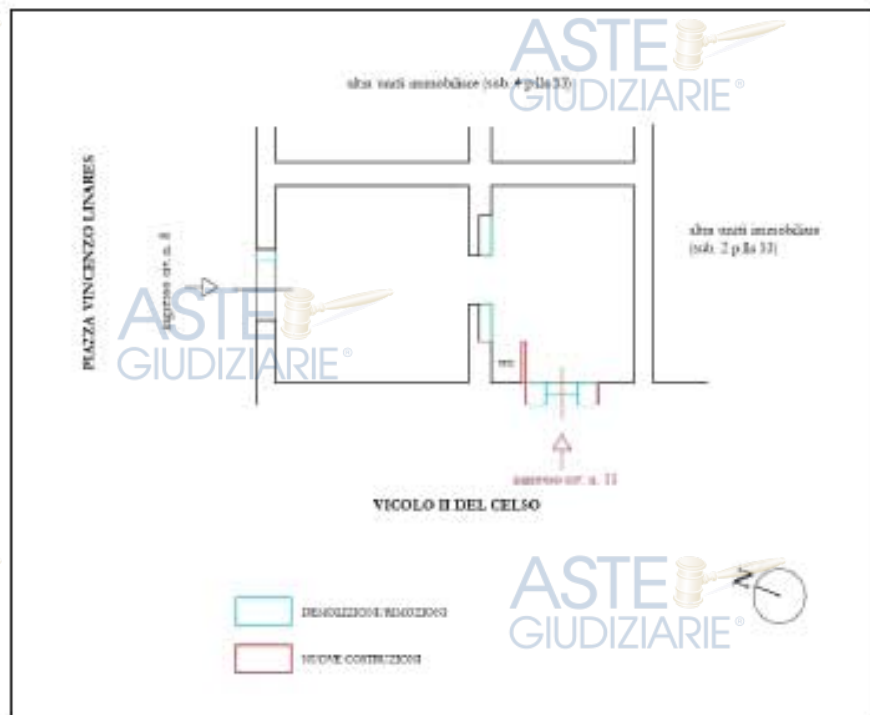
**Estratto planimetria catastale del sub. 12
presentata il 26/04/1990 (All. 8)**



Rilievo attuale degli immobili con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali presentate il 26/04/1990 (All. 11, tav. 2)



Restretto planimetrico catastale presentato il 22/12/1939 relativo al sub. 3 del frazionamento del quale sono derivati i due immobili pignorati identificati al sub. 11 e sub. 12 (All. 9)



Rilievo attuale degli immobili con indicazione grafica delle differenze riscontrate rispetto alla planimetria catastale del sub. 3 presentata il 22/12/1939 (All. 12, rev. 3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 3:

Piena proprietà di due magazzini, ubicati in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 8 e Vicolo II del Celso n. 11, piano terra, composti da due ambienti comunicanti, di cui uno con ingresso su Vicolo II del Celso e l'altro con accesso da Piazza Vincenzo Linares. Dotato di un piccolo vano interno al sub. 12 probabilmente adibito a servizio igienico di cui si prevede la rimozione.

Così censiti al **C.F. del Comune di Palermo**

- **Foglio 120, particella 53, sub. 11, cat. C/2, Piazza Vincenzo Linares n. 8**
- **Foglio 120, particella 53, sub. 12, cat. C/2, Vicolo II del Celso n. 11**

I beni pignorati risultavano già realizzati alla data del 1939, data del primo accatastamento, ed originariamente facevano parte di un'unica unità immobiliare identificata con il sub. 3, come dimostra la planimetria catastale di impianto che riporta la data del 22/12/1939.

Gli immobili, nella configurazione originaria del sub. 3, sono stati, dunque, costruiti 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 le ultime planimetrie in atti dei beni pignorati presenti presso l'Agenzia delle Entrate riportino la data del 26/04/1990 e dalle visure catastali storiche risulti nella medesima data un frazionamento del sub. 3 con contestuale cambio di categoria catastale da A/5 a C/2 e di destinazione d'uso da abitazione ultrapopolare 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 22/12/1939.

Lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale presentata il 22/12/1939.

Di seguito si riportano le difformità riscontrate:

1. Frazionamento e cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino con realizzazione di un piccolo vano all'interno del sub. 12 probabilmente adibito a servizio igienico
2. ampliamento dell'apertura di ingresso su Piazza Vincenzo Linares
3. trasformazione della finestra su Vicolo II del Celso in varco di accesso con conseguente modifica delle dimensioni dell'apertura
4. riduzione dello spessore di porzioni del muro di confine tra sub. 11 e sub. 12

Le suddette modifiche di cui ai punti 2 e 3 non possono essere regolarizzate 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 configurazione delle aperture di cui, tuttavia, non si conosce la dimensione in altezza stante che dalla planimetria catastale del 1939 si può desumere soltanto la misura della larghezza. Si stima una spesa di circa € **4.000,00**.

Per quanto concerne la difformità di cui al punto 4 relativa alla riduzione dello spessore della parete di confine tra sub. 11 e sub. 12, si rappresenta che in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare l'effettiva modifica della parete a causa della notevole quantità di materiale presente negli immobili. Si precisa che tale modifica è da considerarsi intervento strutturale poiché effettuato su muratura portante e, dunque, qualora effettivamente realizzata, sarebbe stato necessario acquisire il 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, qualora la condizione dei luoghi lo consenta a seguito dello sgombero dei locali dai materiali in essi presenti, effettuare dei saggi tecnici al fine di accertare se siano attuate le opportune opere di rinforzo strutturale (es. cerchiature) atte a preservare la funzione portante della parete.

Per quanto concerne il frazionamento, sebbene eseguito in assenza di titolo edilizio, si segnala che lo stato attuale dei luoghi, in cui i due beni risultano nuovamente accorpati e posti in collegamento tramite l'apertura nel muro di confine, risulta conforme allo stato legittimo ante frazionamento raffigurato nella planimetria catastale del sub. 3 presentata nel

1939. Dunque, sotto il profilo edilizio-urbanistico si considera ripristinata l'originaria configurazione planimetrica che vedeva i due immobili pignorati costituire un'unica unità immobiliare.

Per quanto riguarda il cambio di categoria catastale e di destinazione d'uso da abitazione a magazzino, si rappresenta che le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio, per gli edifici classificati "edilizia a schiera" in cui rientra il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, consentono la destinazione d'uso commerciale ai piani terra.

Dunque, è possibile mantenere la destinazione di magazzino per i beni pignorati. Tuttavia, 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 nonché la riduzione di spessore della muratura di confine tra sub. 11 e sub. 12, è 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). 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. 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** a titolo di diritti fissi di istruttoria per il deposito del progetto strutturale (per immobili fino a 330 mc), salvo congruagli dell'ufficio.

Per quanto riguarda il piccolo vano realizzato all'interno del sub. 12, probabilmente adibito a wc, se ne prevede la rimozione. Si stima una spesa di circa **€ 300,00**.

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 che sotto il profilo catastale i due beni pignorati risultano in atto identificati con due diversi subalterni.

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.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 12.000,00 (Euro Dodicimila)

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 degli immobili 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. 20).

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. 22**). 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. 14**) 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

I beni oggetto di pignoramento, nella configurazione planimetrica del sub. 3 precedente alla divisione effettuata nel 1990, risultavano già edificati nel 1939, anno del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale di impianto acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari.

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 dei beni pignorati ed i pregressi atti di provenienza al fine di acquisire eventuali estremi dei titoli edilizi, stante il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso avvenuti con variazione catastale del 26/04/1990, ha inoltrato presso il Settore Edilizia Privata/Città Storica del Comune di Palermo, in data 20/11/2023, una istanza di accesso atti al fine di accertare se fossero presenti negli archivi dell'ufficio titoli edilizi abilitativi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. 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. 15)**.

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. 17)**.

Inoltre, trattandosi di cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, 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. 18)**. Ancora, in considerazione del fatto che risultano essere state apportate modifiche alle aperture dei prospetti consistenti nella trasformazione della finestra del sub. 12 su Vicolo II

del Celso in varco di ingresso e nell'ampliamento dell'ingresso del sub. 11 su Piazza Linares nonché modifiche al muro di confine tra i due immobili realizzata riducendo lo spessore in prossimità dell'apertura di collegamento e considerato che tali interventi si configurano come strutturali poiché attuati su murature portanti, sono state inoltrate 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. 19**).

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

Ai fini della conformità edilizia e urbanistica, dunque, lo stato legittimo cui fare riferimento per procedere ad un confronto con lo stato dei luoghi è quello riportato nella planimetria catastale del sub. 3 in cui è raffigurata la situazione prima del frazionamento e del cambio di destinazione d'uso da abitazione ultrapopolare (cat. A/5) a magazzino (cat. C/2).

Per quanto concerne il frazionamento, sebbene eseguito in assenza di titolo edilizio, si segnala che lo stato attuale dei luoghi, in cui i due beni risultano nuovamente accorpati e posti in collegamento tramite l'apertura nel muro di confine, risulta conforme allo stato legittimo ante frazionamento raffigurato nella planimetria catastale del sub. 3 presentata nel 1939. Dunque, sotto il profilo edilizio-urbanistico si considera ripristinata l'originaria configurazione planimetrica che vedeva i due immobili pignorati costituire un'unica unità immobiliare.

Per quanto riguarda le modifiche apportate alla finestra su Vicolo II del Celso e all'ingresso su Piazza Linares, è necessario ripristinare i luoghi secondo quanto rappresentato nella planimetria del 1939 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).

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera ad) 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, di cui dalla planimetria del 1939 non è possibile desumere l'altezza originaria ma solo la larghezza, si stima una spesa di circa **€ 4.000,00**.

Per quanto riguarda il piccolo vano realizzato nel sub. 12, probabilmente adibito a servizio igienico, trattandosi di intervento soggetto a sola comunicazione in quanto opera interna, si potrebbe presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Tardiva (CILA tardiva) corrispondendo al comune un importo di € 1.000,00 quale sanzione amministrativa e l'importo di € 150,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria.

Tuttavia, in tale sede se ne prevede la rimozione considerato che non è stato possibile in sede di sopralluogo prenderne visione ed accertare effettivamente la sua destinazione. In ogni caso, quantanche dovesse essere adibito a servizio igienico, lo stesso non si trova rappresentato nella planimetria di impianto e, inoltre, la tipologia edilizia del magazzino non richiede necessariamente la realizzazione di un wc. Per la sua rimozione si stima un costo di circa **€ 300,00**.

Per quanto concerne la modifica della muratura di confine tra i subalterni pignorati consistente nella rimozione di piccole porzioni di muratura in corrispondenza dell'apertura di collegamento tra i due immobili, si precisa nuovamente che durante il sopralluogo non è stato possibile accertare l'effettiva modifica della parete a causa della notevole quantità di materiale presente all'interno dei locali. Qualora effettivamente realizzata, 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. Sarebbe possibile regolarizzare la suddetta difformità ricorrendo all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa) presentando al Comune un'istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDSC) 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 della muratura portante 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 e nella planimetria del 26/04/1990, si precisa 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 fanno parte i beni pignorati, 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, presentando un’istanza di PDCS (Permesso di costruire in sanatoria) da inoltrare al Comune di Palermo.

Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato, inoltre, 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 modifica della muratura portante tra il sub. 11 e il sub. 12.

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.

Dunque, tenendo conto che il contributo sul costo di costruzione per il PDCS 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:

$\text{€ } 2.000,00 / 2 \times 10\% \times 2 = \text{€ } 200,00$

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 PDCS da corrispondere al Comune di Palermo riguardante il cambio di destinazione d’uso senza opere, 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 che sotto il profilo catastale i due beni pignorati risultano in atto identificati con due diversi subalterni.

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 dei tecnici incaricati e della ditta esecutrice dei lavori ammontano pe il ripristino dei luoghi, in totale, a circa **€ 8.970,00** 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	€ 4.300,00
- Onorario orientativo professionista	€ 3.000,00
	€ 8.970,00

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

All'atto del sopralluogo di giorno 15/03/2023 l'immobile risultava occupato dal Sig. [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 € 100,00 mensili l'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto unitamente ad altri due immobili pignorati siti al piano terra del fabbricato detenuti anch'essi dal sig. [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 € 4.300,00, salvo conguagli e ulteriori richieste della ditta incaricata della dismissione
- Costi relativi al PDCS per il cambio di destinazione d'uso pari a circa € 1.400,00
- 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. 21**), 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 similari; 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. 23)

- **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. 24)

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: Piazza Vincenzo Linares n. 8- vicolo II del Celso n. 11

DATI CATASTALI

Foglio: 120

Particella: 53	
Subalterno: subb. 11-12	
Categoria catastale: C/2	
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:	
Tipologia edilizia	Magazzino
Tipologia strutturale	Muratura portante
Superficie principale	37,64 mq
Numero servizi igienici	-----
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		37,64
SERVIZI IGIENICI (0-1)	1	1		0
STATO DI MANUTEN.	2	3		2
SUPERF. COMM. (m2)	31,00	32,20		37,64

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 SERVIZI IGIENICI		
	formula	risultato
Pr Serv (comp A) =		
Pr Serv (comp B) =	$C \times (1-t/n)$	532,26

Caratteristica SUPERFICIE			
	formula	risultato	
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	2.500 x (1- 30/20)	-1.250
Pr SUP (comp B)	PrB/SB		
Pr SUP (minore)			
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)	(37,64-31,00) x 532,26	(37,64-32,20) x 532,26	
SERVIZI IGIENICI	(0-1) x (-1250)	(0-1) x (-1250)	
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)	3534,193	2895,483	
SERVIZI IGIENICI	1250	1250	
STATO MANUT.	0	-8.000,00	

PREZZI CORRETTI	21.383,46	21.901,97	
------------------------	-----------	-----------	--

PREZZO CORRETTO MAX- PREZZO CORRETTO MIN/PREZZO CORRETTO MIN x 100 = 2,36 < 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 MERCATO = (€ 21.383,46 + € 21.901,97)/2 = **€ 21.642,71**

Dal valore di mercato dell’immobile dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari a circa € 8.970,00:

€ 21.642,71 – € 8.970,00 = € 12.672,71 arrotondato € 12.700,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita, decurtato dei costi della regolarizzazione edilizia, è di € 12.700,00**

PREZZO A BASE D’ASTA

Considerando che gli immobili vengono trasferiti 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:

€ 12.700,00 – 5% = € 12.065,00 arrotondato ad **€ 12.000,00 (Euro Dodicimila)**

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 i beni sono stati pignorati 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. Visure storiche del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 11 e sub. 12
7. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 3 soppresso
8. Planimetrie catastali Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 11 e sub. 12 presentate il 26/04/1990
9. Planimetria catastale di impianto del sub. 3 soppresso presentata il 22/12/1939

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

10. Tav. 1. Rilievo degli immobili, scala 1:100
11. Tav. 2. Schema comparativo tra rilievo e planimetrie catastali del 26/04/1990, scala 1:100
12. Tav. 3. Schema comparativo tra rilievo e planimetria catastale di impianto (sub. 3) del 22/12/1939, scala 1:100
13. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

Documentazione urbanistica ed edilizia

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

Atti di provenienza

20. 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

21. Elenco sintetico delle formalità dei beni pignorati
22. 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]
[REDACTED] a favore di [REDACTED])

Atti di compravendita dei comparabili utilizzati per la stima

23. Atto di compravendita rep. 33527 del 21/05/2025 a rogito del notaio Vito Bica
24. Atto rep. 13806 del 05/12/2024 a rogito del notaio Michele Falletta
25. 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