

**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 2**

**Negoziò sito in Palermo, Vicolo II del Celso n. 9, piano terra**

**(Catasto Fabbricati foglio 120, particella 53, sub. 2)**



**Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo**

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO 2

#### 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 2 che comprende il bene di cui alla lettera D 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 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Vicolo II del Celso n. 9, piano terra, costituita da un vano, camerino, cucinino con wc; censita al C.F. di Palermo al **foglio 120, p.lla 53, sub. 2**, categoria catastale C/2, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 33 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]

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:**

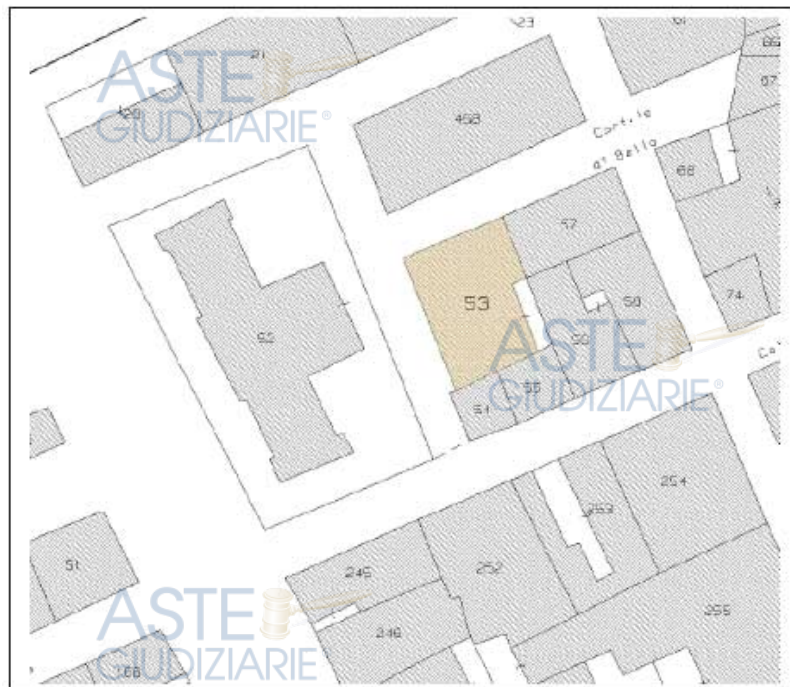
I dati catastali dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale attuale e storica.

**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.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 Stimatix for Maps**

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

Il **LOTTO 2** è costituito dal seguente bene:

**ATTIVITA' COMMERCIALE**, censita al C.F. del Comune di Palermo al fg. 120, p.lla 53, sub. 2, cat. catastale C/1 piano terra, consistenza 23 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 424,06, Vicolo II del Celso n. 9

**Tipologia:** negozio, categoria catastale C/2 1

**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. 9 di Vicolo II del Celso attraverso un ingresso dotato di infissi metallici e saracinesca (**foto 1**).

**Confini:** l'immobile confina a nord con le unità immobiliari pignorate censite al sub. 4 e al sub. 12 della p.la 53; a sud con l'unità immobiliare pignorata identificata al sub. 1 della p.la 53; ad est con la chiostrina interna all'edificio della p.la 53 di cui fanno parte i beni pignorati e con il sub. 4 della p.la 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 l'immobile pignorato, adibito a magazzino, risultava composto da tre ambienti tra loro comunicanti posti in sequenza (**foto 2-8**).

### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

All'atto del sopralluogo del 15/03/2023 l'unità immobiliare si presentava in pessime condizioni di manutenzione con intonaci vetusti e scrostati e diffuse manifestazioni di umidità di risalita sulle murature e di infiltrazioni sul soffitto del vano prospettante sulla chiostrina (**foto 4-8**). In tale vano una porzione dell'originario soffitto in legno risultava sostituita con un nuovo solaio in ferro e laterizio (**foto 9**).

**Attestato di prestazione energetica:** Dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> risulta che l'immobile non è iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (**all. 22**). Per la redazione

dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si stima un costo di circa € 150,00 a titolo di onorario del professionista incaricato.

**Superficie utile interna:** la superficie utile interna dell'immobile, come rilevata in occasione del sopralluogo del 15/03/2023, è pari complessivamente a 33,45 mq.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale rilevata durante il sopralluogo, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari complessivamente a circa 43,00 mq.

**Altezza utile interna:** l'altezza utile dell'immobile, calcolata dal pavimento fino all'intradosso del solaio di interpiano, è pari a circa 3,00 metri.

### Fotografie dei luoghi



Foto n. 1. Ingresso dell'immobile prospettante su vicolo II del Celso.



Foto n. 2-3. Vano di ingresso dell'immobile



**Foto n. 4-5. Vano adiacente al locale di ingresso**



**Foto n. 6-7. Ultimo vano dell'immobile prospettante sulla chiostrina interna del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato**

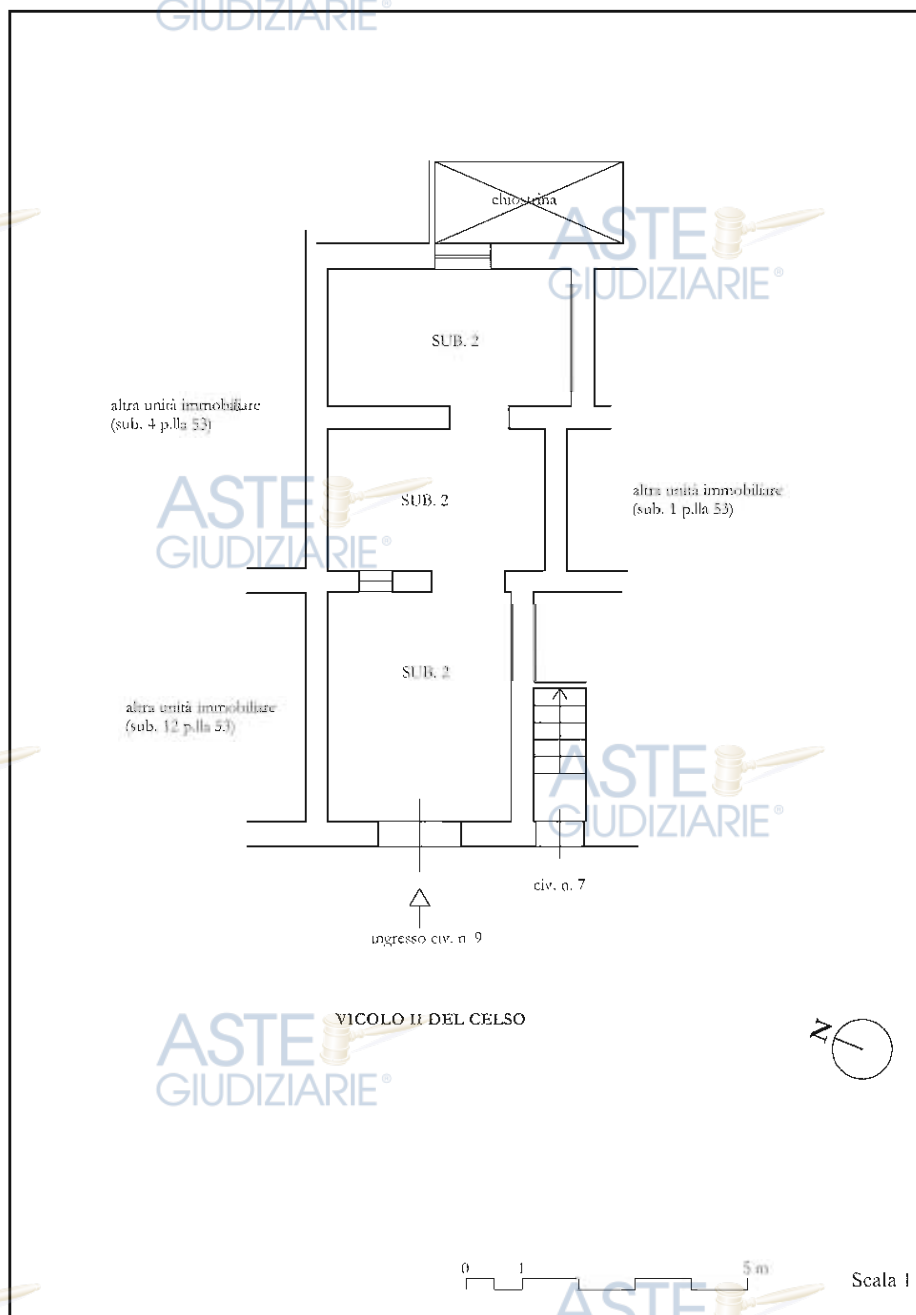


**Foto n. 8. Vano prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato di cui fa parte il bene pignotato**



**Foto n. 9. Vano prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato. Soffitto in cui è stata parzialmente sostituita la vecchia struttura in legno con una in profili di acciaio e laterizi**

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi**



**Planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 8, tav. 1)**

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**Unità immobiliare** così identificata al catasto dei fabbricati di Palermo:

**Negozio, censito al foglio 120, particella 53, sub. 2, Vicolo II dl Celso n. 9, piano terra, cat. C/21.**

La visura catastale attuale e storica (**all. 6**) mostra 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 conforme alla planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939 eccetto la presenza di una piccola finestra realizzata sulla parete di confine tra il vano di ingresso e l'ambiente adiacente (**all. 9, tav. 2**).

L'apertura della piccola finestra con rimozione di porzione della parete portante è da considerarsi intervento strutturale e, come tale, avrebbe 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 il Comune e 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.

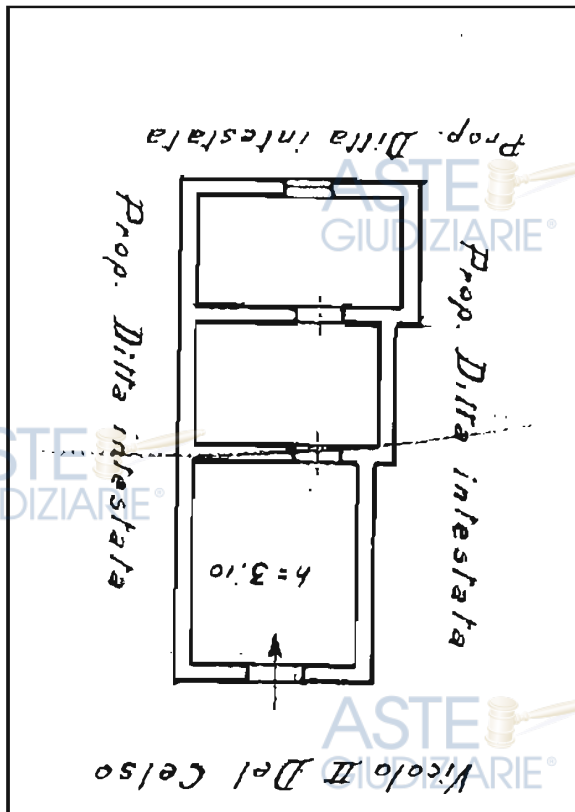
In ogni caso, le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio consentono, ai sensi dell'art. 9, comma 6, "una parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio (la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, ecc) purché vengano mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l'impianto tipologico originario...".

Dunque, sarebbe possibile regolarizzare la suddetta 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

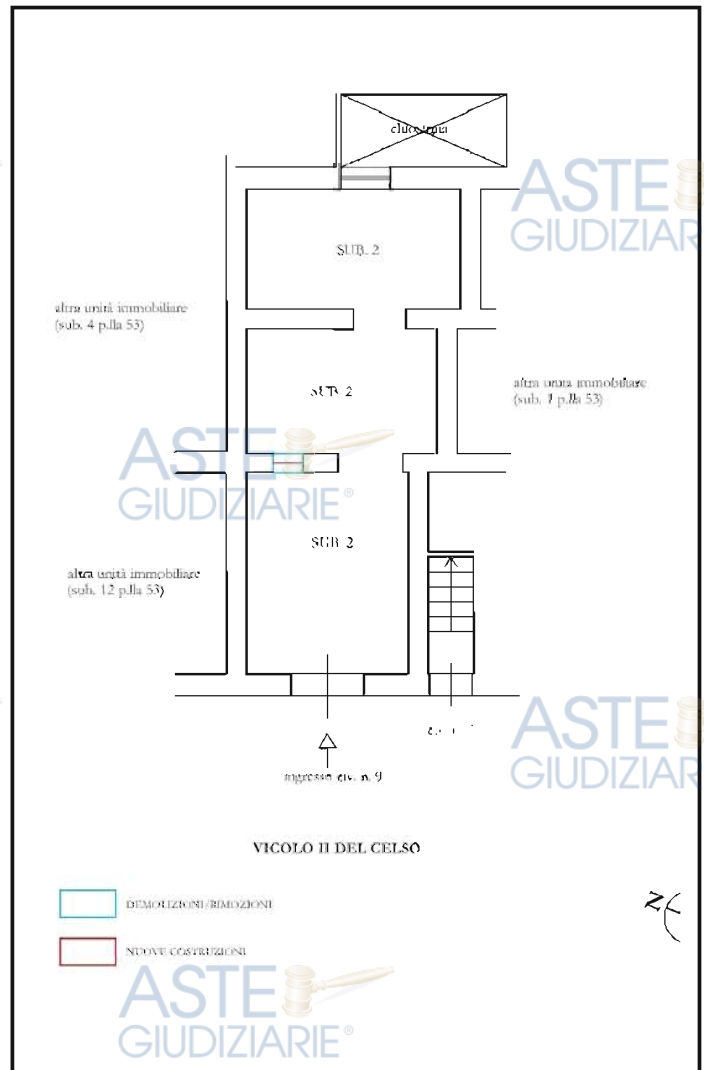
rimozione di porzione della muratura portante sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere.

Per quanto concerne le spese da sostenere per la presentazione del PDCS si rimanda alla lettura del paragrafo 6.

Di seguito si riportano la planimetria di impianto presentata il 22/12/1939 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 di impianto del 1939.



Estratto planimetria catastale presentata  
il 22/12/1939 (All. 7)



Rilievo attuale dell'immobile con indicazione grafica  
delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria  
catastale presentata il 22/12/1939 (All. 9, tav. 2)

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

##### **LOTTO 2:**

**Piena proprietà di un'attività commerciale**, ubicata in Palermo, vicolo II del Celso n. 9, piano terra, composta da tre ambienti posti in sequenza di cui il primo con ingresso da Vicolo II del Celso e l'ultimo con affaccio su chiostrina interna al fabbricato di cui l'immobile fa parte.

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 nel 1939, anno del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale di impianto che riporta la data del 22/12/1939.

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 centro abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati.

Lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è, dunque, quello ante '42 riportato nella planimetria del 22/12/1939.

Lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale presentata il 22/12/1939 eccetto la presenza di una piccola finestra realizzata sulla parete di confine tra il vano di ingresso e l'ambiente adiacente.

La suddetta modifica da considerarsi intervento strutturale poiché attuato su muratura portante e, come tale, avrebbe 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 il Comune e presso l'Ufficio del Genio Civile.

Sarebbe possibile regolarizzare la suddetta difformità facendo ricorso all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001 presentando al Comune un'istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDCS) 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.

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 l'immobile ricade 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 stima 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.

Ottenuto il permesso in sanatoria, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di un DOCFA stante la realizzazione della finestra. 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.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per la sua redazione si stima un costo di € 150,00 a titolo di onorario del professionista.

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 € 2.000,00 salvo ulteriori richieste del professionista.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 34.200,00 (Euro Trentaquattromiladuecento)**

#### **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]  
[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. 16).

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. 18) Nella relazione ipocatastale è riportato il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] avvenuto il 05/06/1988 e del decesso del sig. [REDACTED] [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. 11) la particella 53 del foglio 120 su cui insiste il bene 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 22/12/1939.

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 centro 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 la realizzazione della finestra interna, 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. 12)**.

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 Condonò ha risposto che da ricerche effettuate sul database dell'ufficio non risultano istanze di sanatoria **(all. 14)**.

Ancora, in considerazione del fatto che risulta essere stata apportata una modifica che consiste nell'apertura di una piccola finestra tra vano di ingresso e vano successivo e considerato che tale intervento si configura come strutturale poiché attuato su muratura portante, 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.15)**.

Dalle risposte fornite dagli uffici competenti si desume che la realizzazione della finestra interna sia avvenuta in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Sarebbe necessario accertare, tramite opportuni saggi tecnici invasivi, se la suddetta modifica sia avvenuta adottando 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 facendo ricorso all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001 presentando al Comune un'istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDCS) 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 porzione della muratura portante 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 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, attualmente non è possibile quantificare con esattezza i costi di realizzazione dell'apertura 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 **€ 1.500,00**.

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:

$$€ 1.500,00 / 2 \times 10\% \times 2 = € 150,00$$

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, salvo congruagli 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 congruagli dell'ufficio.

A 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 della finestra.

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 **€ 2.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

Inoltre, dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per il quale si stima una spesa di **€ 150,00**.

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 € 3.800,00 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          |
| - Redazione APE                                     | € 150,00          |
| - Onorario orientativo professionista               | € 2.000,00        |
|                                                     | <b>€ 3.820,00</b> |

**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 PDCS 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 € 2.000,00
- Costi per la redazione dell'APE pari a circa € 150,00

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. 17), 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 IVS<sup>1</sup>, 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.<sup>2</sup>

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 subject<sup>2</sup>

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.
- 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

<sup>1</sup> 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.

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

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 “Comparabilia” 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. 1106 del 02/04/2025 a rogito del notaio Gabriele Grosso, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.la 667, sub. 49, cat. C/1, consistenza 38 mq, superficie catastale 36,00 mq, sito al piano terra di via Benedetto Gravina n. 58. Superficie commerciale stimata sulla scheda di Comparabilità: 41,40 mq. Prezzo di vendita: € 45.000,00. Prezzo unitario di vendita: € 1.086,96 (All. 19)
- **Comparabile B:** Atto rep. 6691 del 30/10/2025, a rogito del notaio Francesco Drago Ciulla, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.la 238, sub. 4, cat. C/1, consistenza 17 mq, superficie catastale 22,00 mq, sito al piano terra di via Principe di Scordia n. 128. Superficie commerciale stimata sulla scheda di Comparabilità: 25,30 mq. Prezzo di vendita: € 27.000,00. Prezzo unitario di vendita: € 1.067,19 (All. 20)

#### SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Data stima: 06/02/2026

Tipo di contratto                      compravendita

Destinazione                          negozio

Tipologia edilizia                      Locale commerciale

Dimensione                              30-50 mq

Livello di prezzo                      850-1250 €/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. 9 |                   |
| DATI CATASTALI                                |                   |
| Foglio: 120                                   |                   |
| Particella: 53                                |                   |
| Subalterno: sub. 2                            |                   |
| Categoria catastale: C/1                      |                   |
| CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:      |                   |
| Tipologia edilizia                            | Negozio           |
| Tipologia strutturale                         | Muratura portante |
| Superficie principale                         | 43,00 mq          |
| Numero servizi igienici                       | 0                 |
| Stato di manutenzione                         | Discreto          |

| SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE |  |
|--------------------------------------------|--|
| COMPARABILE A:                             |  |
| Data del contratto: 02/04/2025             |  |
| DATI LOCAZIONALI                           |  |
| Regione: Sicilia                           |  |

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: via Benedetto Gravina n. 58

DATI CATASTALI:

Foglio: 120

Particella: 667

Subalterno: sub. 49

Categoria catastale: C/1

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia: negozio

Tipologia strutturale: muratura portante

Superficie principale: 41,40 mq

Numero servizi igienici: 1

Stato di manutenzione: discreto/buono

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

**COMPARABILE B:**

Data del contratto: 30/10/2025

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via P.pe di Scordia n. 128

DATI CATASTALI:

Foglio: 120

Particella: 238

Subalterno: sub. 4

Categoria catastale: C/1

**CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:**

Tipologia edilizia: negozio

Tipologia strutturale: muratura portante

Superficie principale: 25,30 mq

Numero servizi igienici: 1

Stato di manutenzione: discreto/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 | 1         | Pr Stato Man = € 9.000,00 |

|  |         |                                                                                                                                                                                                     |   |  |
|--|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|  |         | richiedono un intervento organico di rifacimento degli impianti e delle opere di finitura                                                                                                           |   |  |
|  | 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)      | 45.000,00     | 27.000,00     |  |         |
| DATA (mesi)        | 10,04         | 3,07          |  | 0,00    |
| SUPERF. (m2)       | 41,40         | 25,30         |  | 43,00   |
| SERVIZI IGIENICI   | 1             | 1             |  | 0       |
| STATO DI MANUTEN.  | 2             | 2             |  | 1       |
| SUPERF. COMM. (m2) | 41,40         | 25,30         |  | 43,00   |

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)                  | $PrA \times (-i/12)$ | -37,50                          |
| Pr DATA (comp B)                  | $PrB \times (-i/12)$ | -22,50                          |
| Caratteristica SUPERFICIE         |                      |                                 |
|                                   | formula              | risultato                       |
| Pr SUP (comp A)                   | $PrA/SA$             | 1086,86                         |
| Pr SUP (comp B)                   | $PrB/SB$             | 1067,19                         |
| <b>Pr SUP (minore)</b>            |                      | 1067,19                         |
| Caratteristica SERVIZI IGIENICI   |                      |                                 |
| Pr Serv (comp A) =                |                      |                                 |
| Pr Serv (comp B)                  | $C \times (1-t/n)$   | $2.500 \times (1- 30/20)$ -1250 |
| 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) | 45.000,00                         | 27.000,00                      |  |
| DATA (mesi)   | $(0-10,04) \times (-37,50)$       | $(0-3,07) \times (-22,50)$     |  |
| SUPERF. (m2)  | $(43,00-41,40,00) \times 1067,19$ | $(43,00-25,30) \times 1067,19$ |  |

|                        |                                  |                                  |  |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| SERVIZI IGIENICI       | (0-1) x (-1250)                  | (0-1) x (-1250)                  |  |
| STATO MANUT.           | (1-2) x 8000                     | (1-2) x 8000                     |  |
| <b>PREZZI CORRETTI</b> | <b>SOMMA COLONNA<br/>COMP. A</b> | <b>SOMMA COLONNA<br/>COMP. B</b> |  |

|                        | Comparabile A    | Comparabile B    |  |
|------------------------|------------------|------------------|--|
| PREZZO (euro)          | 45.000,00        | 27.000,00        |  |
| DATA (mesi)            | 376,5            | 69,075           |  |
| SUPERF. (m2)           | 1707,509         | 18889,328        |  |
| SERVIZI IGIENICI       | 1250             | 1250             |  |
| STATO MANUT.           | -8000            | -8000            |  |
| <b>PREZZI CORRETTI</b> | <b>40.334,00</b> | <b>39.208,40</b> |  |

PREZZO CORRETTO MAX- PREZZO CORRETTO MIN/PREZZO CORRETTO MIN x 100 = 2,87 < 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** = (€ 40.334,00 + € 39.208,40)/2 = **€ 39.771,20**

Dal valore di stima dell'immobile dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari a circa € 3.800,00:

#### **VALORE DI MERCATO**

€ 39.771,20 – € 3.820,00 = € 35.951,20 arrotondato a **€ 36.000,00**

**Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto di vendita, decurtato dei costi della regolarizzazione edilizia, è di € 36.000,00.**

### **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:

€ 36.000,00 – 5% = **€ 34.200,00 (Euro Trentaquattromiladuecento)**

### **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. 2
7. Planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939

### **Elaborati prodotti dall'esperto**

8. Tav. 1. Rilievo dell'immobile, scala 1:100
9. Tav. 2. Schema comparativo tra rilievo e planimetria catastale di impianto, scala 1:100
10. Documentazione fotografica

### **Documentazione urbanistica ed edilizia**

11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 20.11.2023 e risposta dell'Ufficio
13. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 19.05.2024 e risposta dell'Ufficio

14. Istanza accesso atti al Settore Condonò e risposta dell'Ufficio
15. Istanze accesso atti all'Ufficio del Genio Civile e risposta dell'Ufficio

Atti di provenienza

16. 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

17. Elenco sintetico delle formalità del bene pignorato
18. 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

19. Atto di compravendita rep. 1106 del 02/04/2025 a rogito del notaio Gabriele Grosso
20. Atto rep. 6691 del 30/10/2025, a rogito del notaio Francesco Drago Ciulla
21. Quotazioni OMI destinazione commerciale 1° sem. 2025, zona B7/Centrale/Borgo Vecchio
22. Visura APE Catasto Energetico fabbricati Sicilia

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