

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 260/2024
LOTTO C
Esperto stimatore: Arch. Anna Graziano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 260/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE **Omissis**

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

DEBITORE/I ESECUTATO/I **OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONINA ALERIO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ANNA GRAZIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO C

Appartamento ubicato in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 83, piano terzo. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 4, categoria F/5.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale della particella in cui insiste il lotto oggetto della presente, non definiscono pertanto con precisione i confini dell'unità immobiliare dalle proprietà aliene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO C

PREMESSA

Con provvedimento del 24.10.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Anna Graziano, all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 6316, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28.10.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv.to Antonina Alerio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13.11.2024.

In data 21.02.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile 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 ubicati in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 81-83, piano terra, primo e lastrico solare, identificati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterni 1 – 2 e 4.

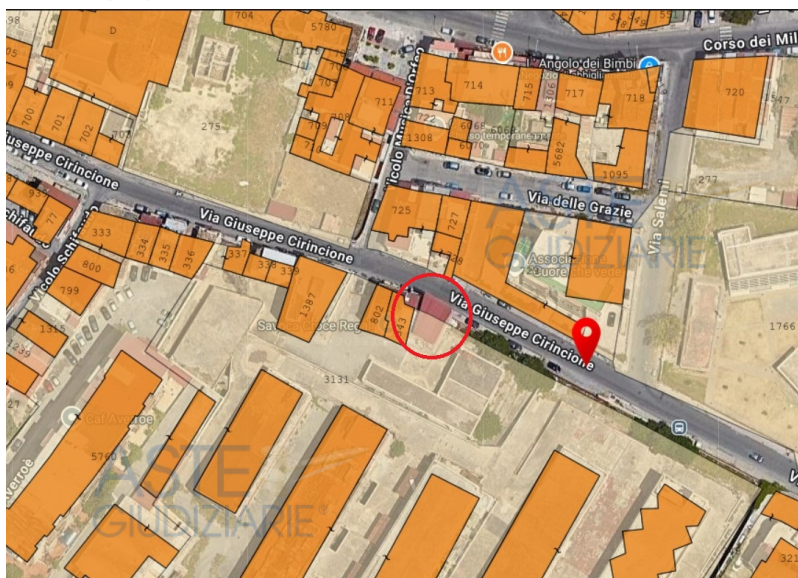
Oggetto della presente relazione è la sola unità immobiliare ubicata al piano terzo (lastrico solare) ed identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 4.

Le unità immobiliari sono così indicate nell'atto di pignoramento:

“Appartamento per civile abitazione, composto da piano terra, primo piano e lastrico solare, sito a Palermo, via Giuseppe Cirrincione n°83. Identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune: al foglio di mappa 77, particella 547 sub 2, piano 1, cat. A/4, vani 5, classe 3, rendita euro 108,46; al foglio di mappa 77 particella 547 sub 1, piano terra, cat. A/4, vani 4, classe 3, rendita euro 86,76; al foglio di mappa 77 particella 547 sub 4, piano 3, cat. F/5.”

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps.



Dall'estratto di mappa e dalla foto satellitare di stimatrix si evince il mancato inserimento in mappa del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

La spesa necessaria per il rilievo topografico del fabbricato ed il successivo inserimento in mappa ammonta ad € 2.000,00. Suddetta somma deve essere divisa tra le quattro unità immobiliari costituenti l'edificio. Pertanto la somma relativa all'immobile oggetto della presente è pari ad € 500,00.

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

Lotto C: Lastrico solare ubicato in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 83, piano terzo, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 4, categoria F/5.

Tipologia

Lastrico solare F/5

Ubicazione:

via Giuseppe Cirrincione n. 83, Comune di Palermo (90124)

Caratteristiche strutturali

Struttura in muratura portante.

Accessi

Dal corpo scala, il cui accesso avviene da via Giuseppe Cirrincione n°83.

Confini

Si precisa come sopra riportato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, non è inserito in mappa catastale. Confina a nord con la via Giuseppe Cirrincione, ad est - a sud e ad ovest con la particella di terreno 3131 in cui al momento risulta inserito.

Pertinenze e dotazioni condominiali

Nell'atto di compravendita viene precisato quanto segue: *“Le vendite hanno luogo nello stato in cui gli immobili si trovano ben noto alla parte acquirente, con le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive purché legalmente costituite e trascritte.”*

Composizione interna

Trattasi di lastrico solare, che si trova in stato completamente grezzo. Lo stesso è coperto da una struttura in lamiera coibentata, realizzata *sine titulo*, probabilmente per proteggere l'estradosso di solaio, mancante d'impermeabilizzazione. Sono presenti diversi filamenti



collegati a due riserve idriche che si presume siano a servizio dei livelli sottostanti. Gli impianti da quanto è dato vedere non sono realizzati a norma di legge.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le finiture sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Attestato di prestazione energetica

La categoria catastale F/5 è esente dalla produzione dell'attestazione energetica.

Fotografie dei luoghi



Prospetto principale su via Giuseppe Cirrincione n°83.



Vano scala da cui si accede all'immobile.



Disimpegno.



Soggiorno.



Soggiorno.



Cucina.



Cucina.

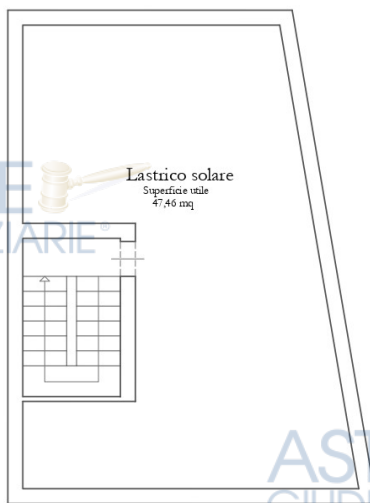


Camera da letto.

Superficie utile: la superficie utile è pari a 47,46 mq.

Superficie commerciale: la superficie commerciale totale 9,35 mq





Planimetria di rilievo

Altezza utile: L'altezza fino alla tettoia è pari a circa 3,07 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità oggetto di esecuzione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
77	547	4	2	F/5				

Intestatari catastali: Omissis, Proprietà 1/1.

L'immobile è ubicato catastalmente in via Giuseppe Cirrincione n°83, piano terzo.

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, da oggi fino alla sua costituzione al Catasto Fabbricati.

- **Fg. 77 p.IIa 547 sub.4 (Catasto Fabbricati – Comune di Palermo).**

Unità immobiliare dal 20/01/1983:

- VARIAZIONE del 20/01/1983 in atti dal 18/11/1999 VARIAZIONE IDENTIFIC.CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 287/1983).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/01/1983:

- COSTITUZIONE del 20/01/1983 in atti dal 13/12/1993 COME DA MOD.8RC N.211625 (n. A01974.900/1985).

Planimetria catastale:

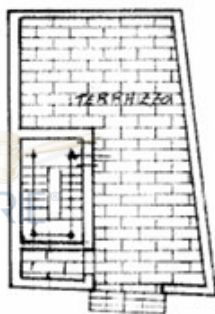
Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse diverse difformità, che si elencano di seguito:

1. Traslazione del fronte del prospetto principale (probabile errore di rappresentazione grafica);
2. Demolizione del balcone su prospetto principale.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica delle difformità rilevate.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 700,00.

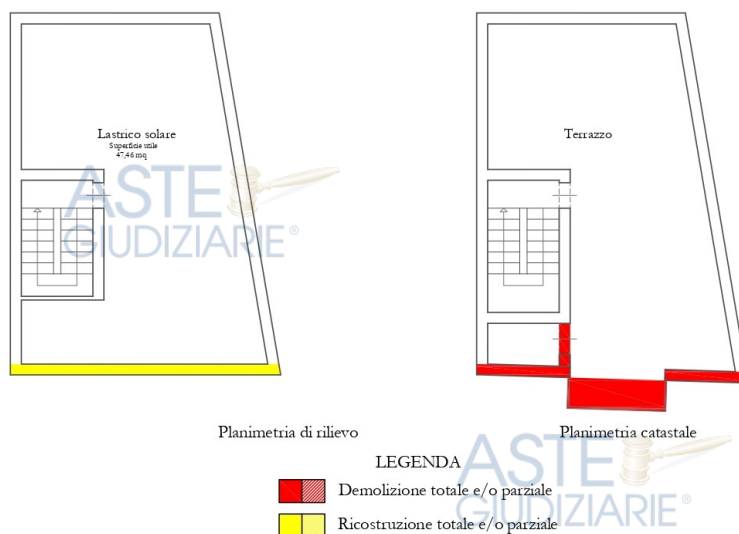
PROP. MANGIONE



VIA CIRINCIONE, 83

Estratto planimetria catastale (Allegato E)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato B)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lastrico solare ubicato in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 83, piano terzo, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 4, categoria F/5. Si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, non è inserito in mappa catastale e confina a nord con la via Giuseppe Cirrincione, ad est - a sud e ad ovest con la particella di terreno 3131 in cui al momento risulta inserito. La superficie utile è pari a 47,46 mq, mentre la superficie commerciale totale 9,35 mq.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza Edile n°27 del 10.01.1961, il cui progetto è stato approvato dalla C.E. nella seduta del 18.11.1960, con cui si autorizzava l'esecuzione *"in via Cirrincione n°83 delle opere di sopraelevazione di primo e secondo piano su piano terra esistente a condizione che non vengano adottate strutture in c.a...."*. Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato rilasciato, in data 17.07.1968 al prot.llo 12037, Certificato di abitabilità relativo ai piani primo e secondo (rapporto tecnico del 19.06.1967). Non è presente nei grafici progettuali allegati alla Licenza Edile n°27 del 10.01.1961, l'elaborato planimetrico raffigurante la planimetria del lastrico solare, inoltre nella sezione di progetto non è presente il torrino scala di accesso al lastrico, si presume per un errore di rappresentazione grafica. Inoltre il lastrico sui luoghi risulta coperto da una struttura in lamiera coibentata,



- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Lanusei (NU) **il 17/05/2007 al n. 32/48/7**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 27/02/2008 al n. 7117 di formalità; favore: Omissis, Omissis e Omissis, per 1/120 della piena proprietà ciascuno; contro: Omissis, per 1/40 della piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33403 del 07/07/2007.*
- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo (PA) **il 04/06/2007 al n. 36/332/7**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/04/2008 al n. 15265 di formalità; favore: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per 12/1440 della piena proprietà ciascuno; Omissis, Omissis e Omissis, per 4/1440 della piena proprietà ciascuno; contro: Omissis, per 4/60 della piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33402 del 07/07/2007.*
- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo (PA) **il 04/06/2007 al n. 35/332/7**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/04/2008 al n. 15285 di formalità; favore: Omissis, per 24/360 della piena proprietà; Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per 6/360 della piena proprietà ciascuno; Omissis, Omissis e Omissis, per 2/360 della piena proprietà ciascuno; **contro:** Omissis, per 1/5 della piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33401 del 07/07/2007.*
- **Certificato di Successione**, devoluta per Testamento in favore di Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per 1/5 della piena proprietà ciascuno, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 11/05/1984, den. n. 42 vol. n. 3128, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/02/1986 al n. 3651 di formalità, contro Omissis, per la piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33398 del 07/07/2007.*



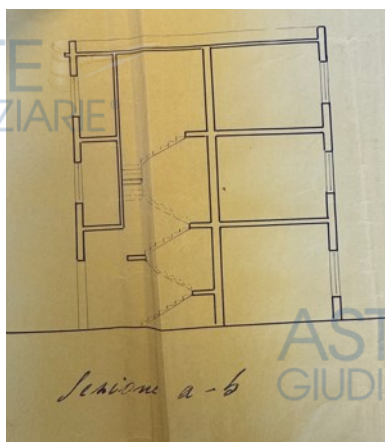
QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza Edile n°27 del 10.01.1961, il cui progetto è stato approvato dalla C.E. nella seduta del 18.11.1960, con cui si autorizzava l'esecuzione *"in via Cirrincione n°83 delle opere di sopraelevazione di primo e secondo piano su piano terra esistente a condizione che non vengano adottate strutture in c.a...."*.

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato rilasciato, in data 17.07.1968 al prot.lo 12037, Certificato di abitabilità relativo ai piani primo e secondo (rapporto tecnico del 19.06.1967).

Non è presente nei grafici progettuali allegati alla Licenza Edile n°27 del 10.01.1961, l'elaborato planimetrico raffigurante la planimetria del lastrico solare, inoltre nella sezione di progetto non è presente il torrino scala di accesso al lastrico, si presume per un errore di rappresentazione grafica. Inoltre il lastrico sui luoghi risulta coperto da una struttura in lamiera coibentata, realizzata *sine titulo*, probabilmente per proteggere l'estradosso di solaio di copertura del fabbricato, mancante d'impermeabilizzazione. Si prevede la rimozione della stessa, al fine di poter procedere con la regolarizzazione edilizia del lastrico.



Estratti grafici del progetto allegato alla Licenza

La condizione rilevata sui luoghi è pertanto difforme rispetto ai grafici progettuali. La stessa può essere regolarizzata, in quanto rientra nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 2 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024 (conversione del D.L. 69/2024 del 29.05.2024), recepita in Sicilia dalla L.R. 27/2024, pubblicata sul G.U.R.S. del 20.11.2024, che si riferisce alle tolleranze esecutive. Ovvero per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2: il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”*. Il successivo comma 3 dell'art.34-bis, riporta quanto segue: *“le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”* Suddetto comma si riferisce agli immobili, non oggetto di tutela. Nel caso in questione l'immobile non è ubicato in area di vincolo paesaggistico.

Qualora le difformità descritte, non dovessero ritenersi rientranti nella casistica di cui al comma 2-bis del menzionato art. 34-bis, le suddette difformità possono considerarsi rientranti nell'art.34-ter comma 3, del medesimo Decreto Salva Casa, che recita quanto segue: *“nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36 bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis”*.

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- rimozione della copertura in lamierino coibentato.....€ 2.000,00;

- presentazione pratica ai sensi dell'art.34-bis/34-ter L.105/2024.....€ 3.000,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 700,00;
- inserimento in mappale del fabbricato, quota pari ad.....€ 500,00.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi pari a € 6.200,00

Dal p.r.g. di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "Netto storico", ossia Manufatti con valenze storico architettoniche - Normati dalla "Scheda Norma", per la quale sono previste le seguenti norme tecniche di attuazione:

Art. 1 Finalità della scheda norma

1. *Finalità delle presenti norme è la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio classificato "netto storico" negli elaborati della Variante Generale in scala 1:5.000 e, ove possibile, il ripristino delle configurazioni originarie dei manufatti e dei contesti; al contempo l'adeguamento degli immobili alle odierne esigenze abitative e di uso compatibile con la struttura tipologica degli edifici.*

Art. 2 Manufatti interessati dalle norme

1. *Le presenti Norme di Attuazione si applicano a tutti gli edifici classificati come "Netto Storico" dalla Variante Generale, indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A1, suddivisi in residenziali e non residenziali, a loro volta suddivisi nelle categorie tipologiche di appartenenza; in particolare le tipologie residenziali sono differenziate per colore, mentre le non residenziali riportano una lettera a cui corrisponde la specifica tipologia edilizia.*

Art. 3 Valori ed effetti della scheda norma

1. *Le presenti norme tecniche per gli immobili facenti parte della scheda norma, integrano le Norme di Attuazione del piano.*

Art. 4 Elaborati della scheda norma

1. *La presente scheda norma è costituita dai seguenti elaborati: a) Cartografia di progetto in scala 1: 5.000, tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002", con la individuazione del patrimonio edilizio storico, classificato in base alle diverse tipologie edilizie di riferimento, rispetto alle quali determinare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso compatibili. b) Elaborato- P3b Norme Tecniche di Attuazione - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" — Adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione c) Elaborato P2b1 - Elenco Netto Storico d) Elaborato P2b2 - Elenco Verde Storico*

Art. 5 Interventi

1. *Gli interventi si riferiscono alle unità tipologiche individuate nella scheda norma e possono riguardare singole unità immobiliari e/o un'intera unità edilizia, parti di essa o anche estendersi a porzioni di unità edilizie adiacenti funzionalmente collegate fra loro.*
2. *Quando il progetto edilizio non impegna una porzione edilizia funzionalmente autonoma (unità edilizia) dovrà essere redatto un elaborato esplicativo che relazioni la porzione di immobile oggetto dell'intervento alla restante parte dell'unità edilizia in modo da dimostrare la congruenza.*

Art. 6 Modalità d'intervento

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della L.N. 457/78, e nell'art. 20 della L.R. 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.
2. In relazione alla natura dell'intervento e al campo di applicazione essi sono classificati come segue: Interventi di manutenzione Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le tipologie di edifici e comprendono: - manutenzione ordinaria (art. 7) - manutenzione straordinaria (art. 8) Interventi su unità tipologiche o parti di esse Gli interventi su unità tipologiche, o parti di esse, sono insieme sistematici di opere appartenenti a tutte le categorie e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono: - restauro (art. 9) - ripristino (art. 10) - ristrutturazione (art. 11) - demolizione (art. 15) - ricostruzione (art. 16)

Art. 7 Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o di rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (cfr. L.N. 457/78): - la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; - la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie; - il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie; - la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione, o la destinazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici; - il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura; - la sostituzione di infissi interni, grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Art. 8 Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna, alle destinazioni d'uso e al numero di unità immobiliari. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (cfr. L.N. 457/78): - il rifacimento totale degli intonaci esterni; - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne; - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte); - la realizzazioni di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio; - il rifacimento con gli stessi materiali degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, etc..
4. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione, e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

ambientali, dei quali però va mantenuto l'allineamento su spazi pubblici, e le caratteristiche tipologiche, la misura urbana dell'edilizia preesistente. - Ristrutturazione con nuovi volumi Riguarda gli edifici ad una sola elevazione fuori terra che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientale.

Art.12 Ristrutturazione edilizia semplice

- 1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote di solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità edilizie, del numero di unità immobiliari, purché rimangano inalterate l'altezza, e la superficie lorda complessiva.*
- 2. E' consentito il cambio di destinazione d'uso.*

Art. 13 Ristrutturazione edilizia guidata

- 1. La ristrutturazione edilizia guidata consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi formali e strutturali, e delle sue caratteristiche tipologiche, assicurando comunque la funzionalità per le originarie destinazioni d'uso o per nuove destinazioni consentite dalle presenti norme.*
- 2. Tutti gli interventi devono adottare materiali, tecnologie, colori, legati alla tradizione storica. Rientrano in questo tipo d'intervento le seguenti modifiche: quote dei solai; posizione e numero dei collegamenti verticali; distribuzione interna delle unità edilizia; numero delle unità edilizie; forma e posizione delle aperture solo sui fronti secondari.*

Rientrano inoltre in questo tipo di intervento:

- la realizzazione di chiostrine, interne alla costruzione, di qualsiasi dimensione, per l'area e illuminazione di locali interni;*
- la realizzazione di lucernari e di abbaini per l'area.*

- 3. La ristrutturazione così definita può comprendere la ricostruzione di una parte del volume originario, sempre che documentato, o da demolire per ricostruirla in maniera più durevole.*
- 4. Sono consentite limitate variazioni dei volumi originari al fine di migliorare la funzionalità e la configurazione spaziale delle unità, sempre che tali variazioni non modifichino o interferiscano con percorsi e spazi pubblici, e purché queste operazioni siano subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.*
- 5. I nuovi volumi non potranno in ogni caso essere superiori al 10% del volume già esistente, sovrapposizioni escluse.*
- 6. Vanno in ogni caso mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.).*

Art. 14 Ristrutturazione con nuovi volumi

- 1. La ristrutturazione con nuovi volumi è costituita dagli stessi interventi di cui al precedente art. 13, oltre che dalla possibilità di realizzare nuovi volumi con sopraelevazione o ampliamento della giacitura originaria.*
- 2. L'aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell'immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68 ; la nuova volumetria dovrà utilizzare materiali, tecnologie, colori, dettagli costruttivi e decorativi della tradizione storica e mantenere le partiture già presenti nei prospetti dell'unità edilizia d'origine.*

Art. 15 Demolizioni

1. *Gli interventi di demolizione costituiscono parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione di un'intera unità tipologica, o di parte di essa.*
2. *La demolizione senza ricostruzione richiede autorizzazione non onerosa.*
3. *La demolizione, finalizzata al ripristino o alla ricostruzione, è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.*

Art. 16 Ricostruzione

1. *Gli interventi di ricostruzione prevedono la riproposizione di manufatti edilizi preesistenti che sono venuti meno o per vetustà o per altri eventi, o per i quali lo stato di degrado è tale da non consentire altri interventi per la conservazione dell'edificio.*
2. *Il progetto di ricostruzione deve prevedere una volumetria che non superi quella preesistente, sulla base di documentazione, e può differire dalla giacitura originaria per adattare l'edificio alle condizioni di utilizzazione.*
3. *Ove l'immobile preesistente prospetti su tracciato storico stradale, va riproposto tale allineamento.*

Art. 17 Destinazioni d'uso

1. *Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalle rispettive Norme di Attuazione delle zone territoriali omogenee nelle quali gli stessi immobili ricadono. Oltre alle suddette destinazioni d'uso sono consentite quelle originarie derivanti dalle rispettive tipologie di appartenenza di cui al successivo art. 18 – tipologie edilizie.*
2. *Abrogato*
3. *Abrogato*
4. *Le attività commerciali e produttive ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.*
5. *Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possono danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.*
6. *Nei piani terra di tutte le tipologie sono ammessi gli asili nido, quando le unità tipologiche posseggono adeguati spazi di pertinenza per assicurare la salubrità connessa al servizio.*

Art. 18 Tipologie edilizie

1. *Le unità tipologiche sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.*
2. *Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie: - 1) Edilizia residenziale a) Villa, baglio, casena, masseria, palazzo b) edilizia in linea e) edilizia rurale e a schiera di borgata d) villini - 2) Edilizia non residenziale A - Edifici per la pubblica amministrazione C - Edifici ad uso culturale, per lo spettacolo D - Edifici produttivi H - Ospedali M - Manufatti isolati R - Edifici di culto, religiosi e assistenziali S - Scuole, Istituti di istruzione secondaria, Università T - Alberghi e impianti turistici V - Vasche*

Art. 19 Edilizia residenziale Ville, bagli, casene, masserie, palazzi

1. *Le ville, i bagli, le casene, le masserie e i palazzi sono indicati con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".*

2. *Le ville comprendono grandi complessi edilizi e scenografici, che ripropongono l'impianto dei grandi palazzoni del centro storico, con alcune varianti, le più sostanziali delle quali sono costituite dal corpo scala principale esterno al manufatto e la complementarità con la parte esterna, di cui il cosiddetto "giardino murato" ne è l'espressione scenografica più importante.*
3. *I bagli, le casene e le masserie comprendono complessi edilizi a prevalente carattere agricolo, in cui la parte residenziale non è preponderante rispetto al resto del costruito. In particolare la tipologia a "baglio", caratteristica per la sua struttura definita intorno ad una corte interna, denuncia la sua origine di presidio fortificato a difesa di uomini, animali, mezzi e prodotti agricoli.*
4. *La tipologia "palazzo" comprende gli edifici, prevalentemente residenziali delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile. Può essere organizzato intorno ad un cortile interno accessibile da un androne carrabile.*
5. *Le modalità di intervento consentite sono il restauro e il ripristino filologico.*
6. *Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà: La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario; La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti; La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti; La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni; La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni; La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario; Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti solai e volte scale copertura con ripristino del manto originario l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di cui all'art 9.*
7. *Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.*
8. *Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.*
9. *Abrogato*

Art. 20 Edilizia in linea

1. *L'edilizia in linea è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".*
2. *Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.*

3. *La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.*
4. *E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.*
5. *Abrogato*
6. *Quando il progetto edilizio prevede la realizzazione di un nuovo insediamento direzionale o commerciale, con una superficie lorda complessiva superiore a mq 1.000, dovranno essere rispettati i servizi previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68, ancorché riferito alle zone A.*

Art. 21 Edilizia rurale e a schiera di borgata.

1. *L'edilizia rurale e a schiera di borgata è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".*
2. *Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Solo eccezionalmente si presentano complessi edilizi unitari costituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada.*
3. *Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate.*
4. *Abrogato*

Art. 22 Villini

1. *I villini sono indicati con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".*
2. *I villini sono singoli edifici isolati, circondati da aree di pertinenza vegetate con essenze ornamentali; le unità generalmente sono mono - bifamiliari, ad una o due elevazioni fuori terra. La tipologia a villino è episodicamente presente nelle aree urbane, prevalentemente nelle zone di residenze stagionali dove ha dato luogo alla formazione di sistemi insediativi, anche assai estesi.*
3. *La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; deve tuttavia essere salvaguardato il rapporto di copertura tra la porzione edificata e le pertinenze vegetate, le coperture a falda, la configurazione dei fronti, tutti gli elementi decorativi della tradizione storica esterni ed*

interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, ringhiere, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.). Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.

4. *E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale e comunque senza che questo comporti l'aumento di nuove unità.*
5. *Abrogato*

Art. 23 Edilizia non residenziale

1. *L'edilizia non residenziale è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002", con indicata la specifica simbologia in ragione della attività ivi svolta, e precisamente: - A, uffici della pubblica amministrazione C, culturale, spettacolo D, edifici produttivi H, ospedali M, manufatti isolati R, religioso-assistenziale S, scuole, istituti di istruzione secondaria, università T, alberghi e impianti turistici V, vasche.*
2. *Sono gli edifici civili destinati e realizzati per funzioni specialistiche e da queste condizionati per tipologie, volumetrie, distribuzioni interne, rapporti spaziali, etc..*
3. *Le modalità d'intervento ammesse per le categorie C, M, R, e V sono il restauro e il ripristino filologico.*
4. *Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà: - La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario; - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti; La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti; La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni; La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni; La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario; Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti solai e volte scale copertura con ripristino del manto originario l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.*
5. *Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.*
6. *Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.*
7. *Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.*
8. *Abrogato*

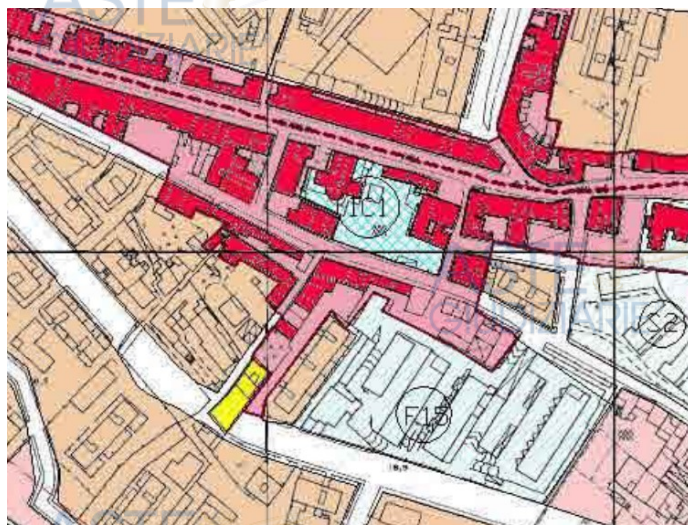
Art. 24 Edilizia di sostituzione abrogato

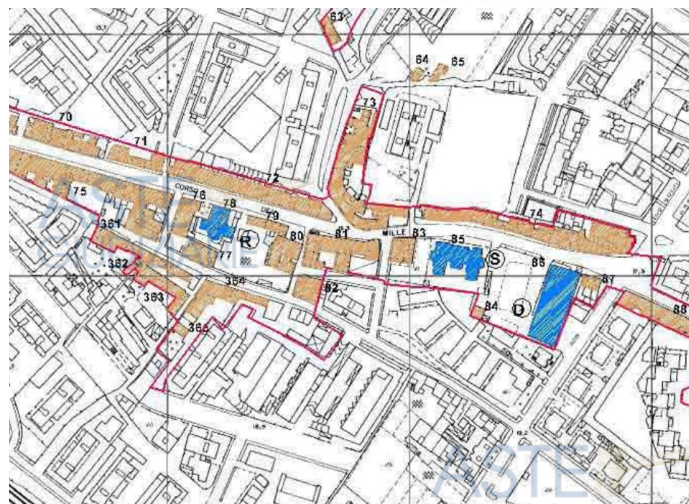
Art. 25 Norme tecniche esecutive

1. *Crollo di edifici Per gli edifici per i quali sono previsti intervento di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento,*

L'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità del ripristino filologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

2. *Disciplina degli spazi pertinenziali non edificati La conservazione e il recupero degli spazi pertinenziali non edificati avviene secondo le seguenti categorie: - Spazi privati pavimentati (sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio). Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di demolizione delle eventuali costruzioni accessorie di tipo superfetativo. E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove sia stata realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione è fatto divieto di mettere in opera manti di copertura in conglomerato cementizio o bituminoso. - Spazi privati ad orto o giardino (individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio). Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione di eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo o da sistemazioni diverse.*
3. *Autorimesse e garages Negli edifici soggetti a restauro è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture su fronte strada.*
3. *Deroghe Gli interventi di ricostruzione nei casi consentiti sono da intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74.*





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

L'unità immobiliare è un lastrico solare. Lo stesso pertanto risulta libero.

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:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € **5.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € **700,00** per l'aggiornamento del docfa catastale e con un costo pari a circa € **500,00** per l'aggiornamento del mappale con l'inserimento in mappa del fabbricato, come determinato in risposta al quesito 3.

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 sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:



- Ipoteca Volontaria n°13008 del 07/07/2007 a favore di Omissis e contro Omissis ed Omissis, debitore non datore di ipoteca; detta ipoteca viene concessa per € 387.000,00, su € 225.000,00 di capitale finanziato con mutuo del 05.07.2007, rep. 82275 racc. 11354, a rogito del Notaio La Fata Guglielmo, registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 06.07.2007 al n.4785 serie 1T;
- Trascrizione nn.26590/21385 del 31/05/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 17/04/2024 numero di repertorio 5332 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Palermo sede Palermo a favore di Omissis, contro Omissis.



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

Nulla da riferire.



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

In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo pec in data 15.01.2025 al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, in cui si richiedeva certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento, detto Commissariato rispondeva con pec del 15.01.2025, allegata alla presente perizia, come segue: *“ In riscontro alla richiesta della S.V., si comunica che gli immobili siti in Palermo via Giuseppe Cirincione 83 censiti al fg. 77 p.lla 547 sub. 2 - 1 - 4, non ricadono in area gravata da usi civici”.*



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

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

Non vi è condominio costituito.



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

Criterio di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto. Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari" (OMI). Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorate e del loro stato di conservazione, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 750,00** per metro quadrato di superficie.

Stima del valore di mercato dell'immobile



Dati metrici e consistenza dell'immobile:

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare.

	Sup. Utile Interna	Sup. Reale	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Lastrico solare i primi 25 mq	41,42 mq	25,00 mq	0,25 fino a 25 mq	6,25 mq
Lastrico solare per gli ulteriori mq		30,96 mq	0,10 per gli ulteriori mq	3,10 mq
Totale				9,35 mq

- computata con altezza massima h> 1,5 m

Pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$9,35 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ 7.012,50}$$

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.200,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile è **deprezzato di euro:**

$$V = \text{€ 7.012,50} - \text{€ 5.000,00} - \text{€ 1.200,00} = \text{€ 812,50}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **€ 812,50**.



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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:

€ 812,50 – 5% di € 40,63 = € 771,88

che si arrotondano in

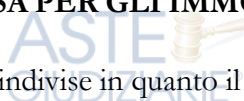


€ 771,00



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.



Palermo, 21.07.2025



L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Anna Graziano

