

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 63/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 63/2023

PENELOPE SPV S.R.L.

contro
“A” E “B”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIOVANNI GALANTE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo in Via Antonio De Curtis n. 8, piano terra.

Foglio 18, particella 435, sub. 1.



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21.02.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22.02.2024 la scrivente 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 Dott. Giovanni Galante, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 04.04.2024.

Il 21.06.2024 si effettuava l'accesso forzoso all'immobile oggetto di esecuzione, previa autorizzazione del G.E., unitamente al custode giudiziario e con l'assistenza della Forza Pubblica Ispettore di Polizia Dott. S. A., dell'Assistente Capo Coordinatore Dott. D. G. C. e del fabbro Sig. S. (**All. 2**).

In tale sede veniva riscontrato lo stato di inutilizzo e di abbandono del bene nonché il crollo parziale dei soffitti di diversi ambienti.

Su segnalazione della scrivente dell'01.07.2024 il G.E. Dott. F. Minutoli chiedeva la stima dei costi per la relativa messa in sicurezza e con provvedimento del 12.10.2024 ne autorizzava l'intervento da eseguirsi sotto la direzione dell'esperto stimatore.

In data 18.11.2024 alla presenza della ditta incaricata dei lavori la scrivente, n.q. di Direttore dei Lavori, coordinava e seguiva tutte le fasi documentandole con apposito rilievo fotografico e descrivendole nel verbale dei lavori (**All. 3**).

L'intervento ha previsto la rimozione di tutti gli elementi pericolanti, quali intonaco e laterizio, e la posa di rete di sicurezza anticaduta lungo l'intera superficie dell'intradosso dei tre solai interessati. Indi ci si riservava di effettuare opportune verifiche all'unità del piano soprastante.

In data 26 febbraio 2025 dopo aver contattato i relativi proprietari, la sottoscritta insieme al Geom. D. L. collaboratore del custode, si recava presso l'unità in questione procedendo all'accertamento dello stato dei luoghi ed acquisendo tutte le informazioni necessarie alla verifica di eventuali fenomeni di infiltrazioni. Appurando che l'immobile è stato oggetto di intervento di



manutenzione straordinaria nell'anno 2014 se ne accertava il buono stato di conservazione. L'appartamento non mostrava infatti alcun segno di degrado se non quello del balcone prospiciente sulla corte comune. A tal proposito l'esperto, evidenziandone lo stato di pericolo e la compromessa stabilità, ne inibiva l'uso sino alla relativa messa in sicurezza e/o intervento di risanamento. In tale data si effettuava altresì la verifica al piano terra del precedente intervento di messa in sicurezza constatandone il buon esito; non si rinvenivano infatti cedimenti di materiali o distacchi della rete posta a protezione **(All. 4)**.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile LOTTO UNICO.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Antonio De Curtis n. 8, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 18, p.lla 435, sub. 1, categoria catastale A/4, numero vani catastali 3, superficie catastale 53 mq, rendita catastale euro 38,73.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- Atto di compravendita del 18.04.2005 in notaio Anna Ruffino Rep. 37119/8001 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 22.04.2005 al n. 12444 da potere di P. P..

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 5)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(figg. 1-3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Si precisa che l'immobile, individuato al Catasto Fabbricati con la particella 435, è correlato al Catasto Terreni con la particella 2882.



Fig. 1 Ortofoto attuale (da Google Earth).

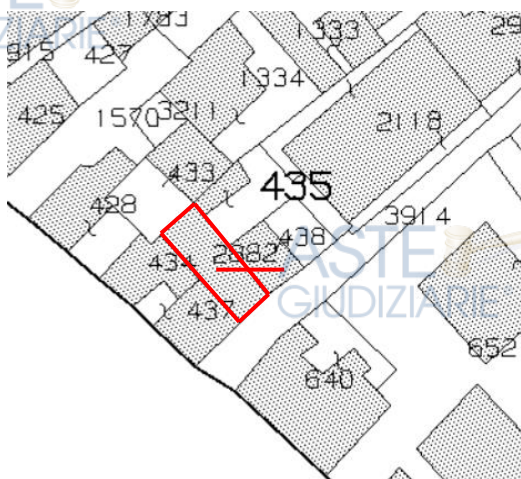


Fig. 2 Estratto di mappa catastale (All. 9).



Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 18, p.lla 435 (C.T. particella 2882), sub. 1, cat. catastale A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 53 mq (totale escluse aree scoperte 53 mq), rendita € 38,73.

Tipologia: appartamento

Ubicazione:

Via Antonio De Curtis n. 8 (già Cortile Cinà s.n.c.), Palermo, piano terra.

Accessi:

L'appartamento ha accesso dal civico 8 a mezzo di cancelletto in ferro e porta d'ingresso in pvc e vetro.

Confini:

NORD/EST: corte comune e particella 435 sub. 5

NORD/OVEST: particella 433

SUD/EST: Via Antonio De Curtis

SUD/OVEST: particella 437

Pertinenze e accessori:

L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

Dotazioni condominiali: Nessuna

Caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile *de equo* è ubicato nella zona settentrionale della città di Palermo. L'unità di primo livello è denominata Patti-Villaggio Ruffini e fa parte del quartiere Pallavicino compreso nella VII Circoscrizione.

25
O
Lucia Carrubba

tranquillità, e
di Mondello m
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

...urbane caratterizzate
...urbani storici”.



ASTE
GIUDIZIA



Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio di tipo popolare costituito da tre elevazioni fuori terra. Oltre al bene in esame (sub. 1) è presente un ulteriore appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo (subb. 3, 4) con accesso dal civico 6 (**fig. 6**).

Fa parte della particella 435 un terzo immobile (sub. 5) avente ingresso dal civ. 14 a mezzo di corte comune con il bene in oggetto (**fig. 7**).



Fig. 6 Prospetto con individuazione dell'unità di piano terra.



Fig. 7 Individuazione unità immobiliari p.la 435.

Il fabbricato di cui fa parte il cespite è in aderenza sui fronti nord-est e sud-ovest con altri edifici. Presenta planimetricamente forma rettangolare con i lati minori paralleli all'asse stradale. Sul fronte nord-ovest si affaccia su area libera (pertinenza della particella 433 **fig. 8**).

Ha struttura in muratura portante con copertura in parte a falde inclinate ed in parte piana a terrazzo.

Il prospetto risulta tinteggiato con intonaco di tipo Li Vigni, il balcone ha soletta in cls e ringhiera in ferro, la



Fig. 8 Particella 433.

finestra possiede persiana in pvc e gli accessi alle due unità hanno cancelletti in ferro.

Composizione interna (All. 8, 9):

L'appartamento ha pianta rettangolare con esposizione su via Antonio De Curtis, su area libera retrostante e su corte comune. Si compone di tre vani oltre corridoio, ripostiglio, cucina e wc (fig. 9).

L'ingresso all'appartamento avviene da un portoncino in ferro e porta in pvc e vetro che immettono nel vano ingresso/soggiorno (fig. 10, 11) collegato a sinistra ad un modesto ripostiglio ricavato nel vano sottoscala (figg. 12, 13). Frontalmente sono presenti due porte, una a sinistra che immette nella camera 1 (figg. 14, 15) e l'altra a destra di accesso al corridoio (fig. 16). Quest'ultimo disimpegna in ordine di entrata a sinistra la camera 1 e la camera 2 (fig. 17) e frontalmente la cucina (figg. 18, 19) dalla quale si accede al servizio igienico (figg. 20, 21). Sia il corridoio che il vano cucina presentano infissi esterni che si aprono su corte comune con il sub. 5 (particella 435). La suddetta area risulta in atto delimitata da portoncino in ferro e ingombra di materiale di vario genere. Ivi sono presenti un recipiente per la raccolta idrica, un pilozzo e la caldaia (figg. 22, 23). Tutti i vani risultano illuminati ed aerati a mezzo di infissi esterni a meno delle due camere. Il vano soggiorno riceve aria e luce dalla porta d'ingresso. L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di: mt 2,60.

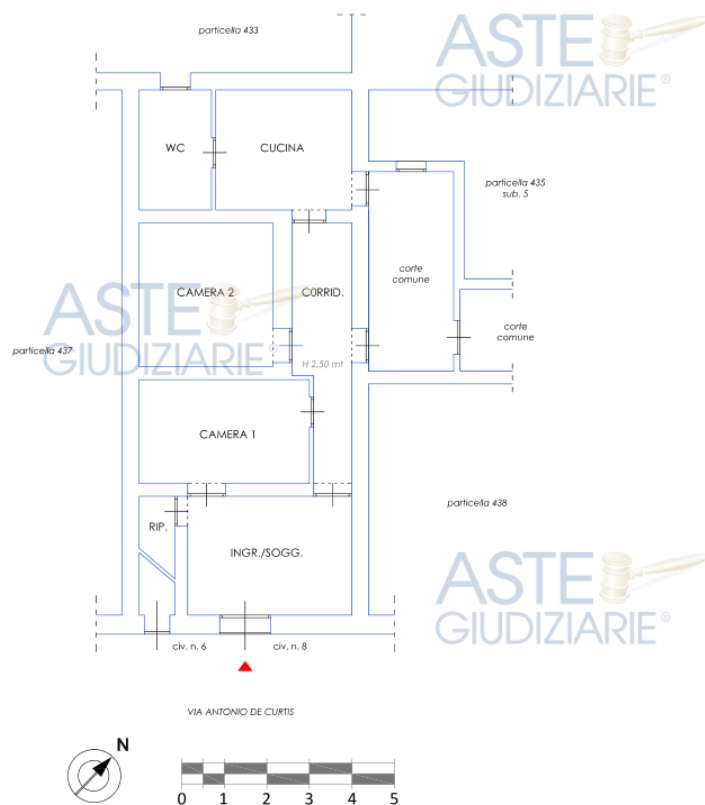


Fig. 9 Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7).



Figg. 10, 11 Ingresso/soggiorno.



Figg. 12, 13 Ripostiglio.



Figg. 14, 15 Camera 1.



Fig. 16 Corridoio.



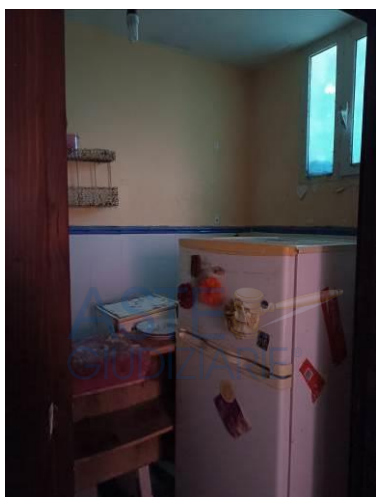
Fig. 17 Camera 2.



Figg. 18, 19 Cucina.



Figg. 20, 21 W.c..





Figg. 22, 23 Corte comune.

Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in ceramica.
- *Rivestimenti*: le pareti dei vari ambienti risultano lisciate e tinteggiate con idropittura; nel servizio igienico ed in cucina sono presenti piastrelle di ceramica.
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: gli infissi esterni sono in pvc. Porte interne in legno e vetro.

SUPERFICIE UTILE INTERNA

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE ¹		
Ingresso/soggiorno	10,80	mq
Ripostiglio	1,50	mq
Camera 1	9,80	mq
Camera 2	10,70	mq
Corridoio	7,50	mq
Cucina	9,00	mq
Wc	4,80	mq
TOT. SUP. COPERTA	54,10	mq

¹ Al netto di muri perimetrali e di tramezzi interni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l’incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili ovvero non sono stati considerati gli ampliamenti su proprietà aliena (cfr *Difformità edilizie* pagg. 22-25).

La *superficie commerciale* dell’immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. Non si riscontrano superfici scoperte.

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = mq \ 49,90 (S_{\text{lorda}}) =$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	50,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------

Condizioni di manutenzione dell’immobile e degli impianti

L’unità immobiliare si presenta in completo stato di abbandono; da informazioni acquisite in loco risulterebbe infatti, disabitata da circa nove anni. Le condizioni di manutenzione in cui versa sono dunque molto carenti. Si evidenziano sia fenomeni di degrado, ovvero la *perdita di caratteristiche superficiali* delle murature, che il dissesto, cioè la *perdita delle caratteristiche strutturali* di alcuni solai.

Le murature sono caratterizzate dal distacco degli strati superficiali, dalla presenza di macchie, aloni, muffe e di efflorescenze saline, evidenti effetti di cospicue infiltrazioni d'acqua causate dal fenomeno della risalita capillare (**figg. 24-26**).



Figg. 24, 25 Corridoio.



Fig. 26 Cucina.

Il dissesto dell'intradosso dei solai, segnalato con nota dell'01.07.2024, è l'evidente effetto della corrosione dell'armatura dei travetti che ormai risulta priva della malta copriferro e compromessa nella sua originaria sezione. L'ossidazione dei ferri ha generato il cosiddetto fenomeno dello "sfondellamento" (o scartellamento), fase conclusiva di un processo degenerativo, che si manifesta con il distacco improvviso e la successiva caduta di elementi non strutturali come intonaco e laterizi.

Per contenere il suddetto degrado ed eliminare i possibili rischi e pericoli conseguenti, è stata autorizzata con provvedimento del 12.10.2024 dal G.E. Dott. F. Minutoli, l'esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza sotto la direzione dell'esperto stimatore.

In data 18.11.2024 la scrivente in presenza del direttore tecnico dell'impresa "S. F. Costruzioni S.r.l." e dei relativi operai disponeva l'inizio delle attività dando le relative indicazioni ed attenendosi a quanto riportato nel computo metrico depositato il 17.07.2024. N.q. di Direttore dei Lavori coordinava e seguiva tutte le fasi documentandole con apposito rilievo fotografico e descrivendole nel verbale dei lavori (**All. 3**).

L'intervento ha previsto: la rimozione di tutti gli elementi pericolanti, quali intonaco e laterizio, mediante picchiettatura delle superfici dei solai degli ambienti caratterizzati dallo sfondellamento: ingresso/soggiorno, camera 1 e cucina (**figg. 27-29**); la picchiettatura anche di zone puntuali in prossimità di travi e architravi per presenza di evidenti lesioni passanti (**figg. 30, 31**); la posa di

rete di sicurezza anticaduta in multibava di polipropilene, lungo l'intera superficie dell'intradosso dei tre solai interessati, ancorata a piccole tavole di legno chiodate lungo i muri perimetrali (**figg. 32-34**); la pulizia delle aree, il carico del materiale di risulta sui cassoni e il trasporto a rifiuto.



Figg. 27, 28, 29 Picchiettatura e rimozione elementi.



Figg. 30, 31 Picchiettatura e rimozione elementi, travi e architravi.



Figg. 32, 33, 34 Posa di rete anticaduta (ingresso/soggiorno, camera 1, cucina).

In tale sede sono stati controllati i restanti solai integri alla vista: camera 2, corridoio e wc. Gli stessi, non presentando segni di cedimento, non sono stati oggetto di intervento. Il solaio del corridoio presentava tracce di umidità da condensa con muffe ed aloni concentrici (**fig. 30**). È stato inoltre riscontrato il degrado del balcone del piano primo prospiciente su corte comune (**figg. 35, 36**). Con verbale del 26.02.2025, l'esperto, come anticipato in premessa, ne informava i proprietari inibendone l'uso sino alla relativa messa in sicurezza e/o intervento di risanamento.



Figg. 35, 36 Balcone piano primo.

Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia con caldaia non funzionante ubicata nella corte comune (**fig. 37**).
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dal wc e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia con contatore e quadro elettrico posizionati vicino alla porta di ingresso (**fig. 38**). Non vi è certificazione. Per dotare l'impianto di dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08, si stima un costo pari ad € 1.200,00.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.



Fig. 37 Caldaia.



Fig. 38 Contatore e quadro elettrico.

Attestato di prestazione energetica: NO (All. 21). Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 150,00.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 18, particella 435, sub. 1, Cortile Cinà snc (oggi Via A. De Curtis n. 8), piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 53, rendita € 38,73.

Le visure catastali attuale e storica (All. 5), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

La particella 435 è correlata al Catasto Terreni con la particella 2882 Ente Urbano di are 00 14 (All. 8).

N.B.: Dalle preliminari indagini, era emersa un'errata correlazione tra il C.F ed il C.T che, con istanza avanzata dalla scrivente a mezzo pec all'A.d.E. il 10.01.2025 prot. n. 5881 (All. 6), giusta autorizzazione del G.E., è stata rettificata in data 17.01.2025 (All. 7).

Intestatari catastali dell'immobile:

"A" nata in Ghana (EE) il 14.04.1968 (PPHLBT68D54Z318F) e "B" nato in Ghana (EE) il 20.06.1963 (KBUJNP63H20Z318X).

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

-



ASTE GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale non è in atto conforme all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile non è conforme e che le opere non sanabili andranno rimosse ripristinando l'originario stato descritto nella planimetria catastale (fig. 39), non si ritiene opportuno provvedere ad alcun aggiornamento planimetrico catastale.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato a Palermo in Via Antonio De Curtis n. 8, piano terra.

Composto da ingresso su soggiorno, due camere, corridoio, wc e cucina.

Confinante a sud/est con Via Antonio De Curtis, a nord/est con corte comune e particella 435 sub. 5, a nord/ovest e a sud/ovest con altre particelle edificate 433, 437 (fabbricati in aderenza).

Censito al C.F. al **foglio 18, p.lla 435, sub. 1.**

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1942 e per la stessa all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia e del certificato di abitabilità/agibilità.

L'attuale stato dei luoghi non risulta conforme all'esclusiva planimetria in atti, sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che catastale, in ordine all'ampliamento della superficie residenziale e alla diversa distribuzione interna.

Considerato che le difformità riscontrate, secondo la vigente norma, non potranno essere legittimate e non è neppure ipotizzabile l'applicazione dell'art. 40 della L.N. 46/85, si renderà necessario ripristinare lo *status quo ante* descritto nella planimetria catastale del 28.12.1939.

Per la rimozione delle opere non sanabili si è stimato un costo pari a 4.558,86 (escluso IVA) detratto dal valore di stima.

L'immobile è non dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 35.500,00
(trentacinquemilacinquecento euro).

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

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene ai Sigg. "A" e "B" in proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni giusta Atto di Compravendita del 18.04.2005 rep. n. 37119/8001 in notaio Ruffino Anna, trascritto il 22.04.2005 al n. 12444 da potere di Patti Pietro nato il 14.11.1929 (PTTPTR29S14G273N).

Nel suddetto titolo il bene è così descritto (**All. 14**):

appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Antonio De Curtis n. 8 (già Cortile Cinà), posto al piano terra, composto da tre vani, cucina, n.c. bagno. Confinante con detta via Antonio De Curtis, con proprietà Patti Arianna o suoi aventi causa, Patti Stefano o suoi aventi causa e con Patti Paola o suoi aventi causa. Censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, in ditta a Patti Pietro, foglio 18, particella 435 sub. 1, zona censuaria 4, categoria catastale A/4, classe 2, vani 3, rendita catastale euro 38,73, Cortile Cinà, piano T.

STORIA DEL DOMINIO

Al Sig. Patti Pietro sopra generalizzato l'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta per Atto di Donazione del 22.06.1973 in notaio Antonino Leto reg. in data 11.07.1973 al n. 15276 e trascritto il 09.07.1973 ai nn. 28428/23412, in virtù del quale Patti Stefano nato a Palermo il 14.07.1894 (deceduto il 05.12.1982) donava al figlio la piena ed esclusiva proprietà.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata realizzata, secondo quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di acquisto del 18.04.2005, anteriormente al primo settembre 1967² in assenza di Licenza/Concessione Edilizia.

² Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.

L'esperto a verifica di quanto sopra effettuava opportune ricerche visionando le cartografie storiche della città per cristallizzare temporalmente l'esistenza del fabbricato. Dalla disamina del rilievo OMIRA, datato 1935, si è accertata già l'esistenza dell'edificio a tale epoca (**fig. 41**).



Fig. 41 Stralcio OMIRA 1935.

Poiché dunque, edificato prima della data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, per lo stesso all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 18 particella 2882 del Catasto Terreni di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale³ ricade in zona: "B3 Aree urbane

³ P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq”; e “A2 Tessuti urbani storici” (fig. 42).

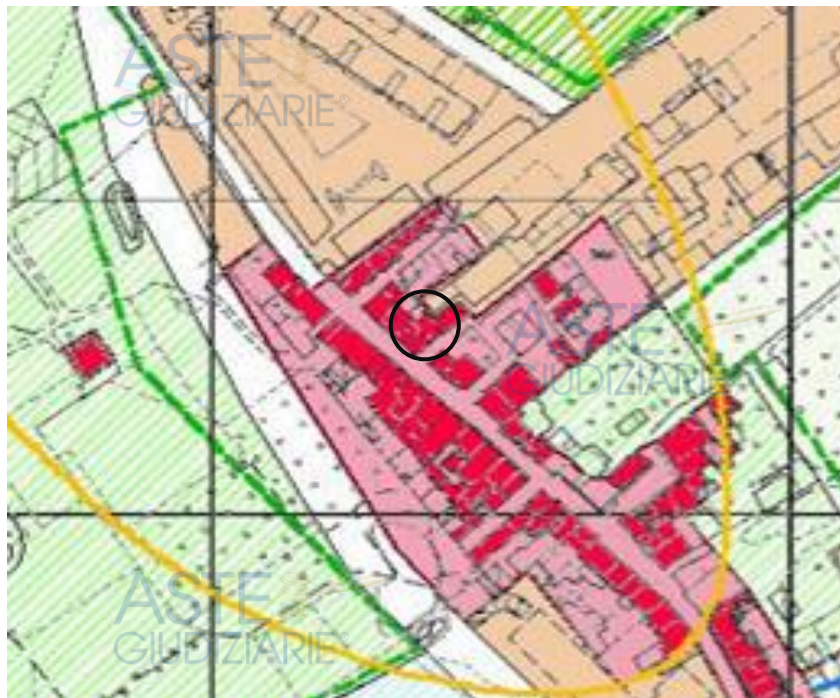
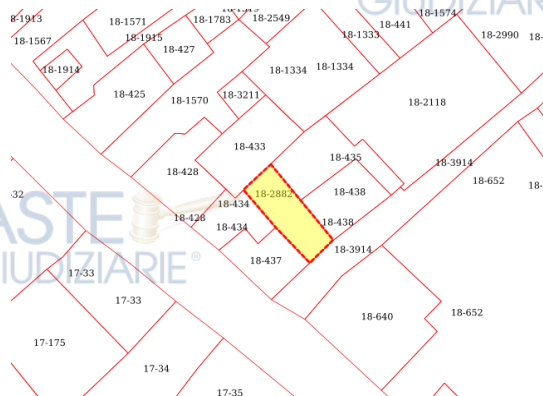


Fig. 42 Estratto P.R.G. Tav. 5004.

Regime vincolistico (da Paesaggistica, Regione Siciliana Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana):



» Foglio: 18 Particella: 2882 (area 72.01 m²)

TIPO	DESTINAZIONE	COPERTURA
Foglio 18 e Particella 2882		
Zona di PRG	B3 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDILIZIA RESIDENZIALE CON DENSITA' SUPERIORE A 4 mc/mq	(15.53%)
Zona di PRG	A2 - TESSUTI URBANI STORICI	(84.47%)
BENI PAESAGGISTICI	Area tutelata (art. 136, D.lgs. 42/04)	(100%)

DIFFORMITA' EDILIZIE

Per la descrizione delle conformità/differenze tra il titolo edilizio e l'attuale stato dei luoghi, si è provveduto al confronto con l'esclusiva planimetria catastale in atti datata 28.12.1939 (fig. 43).

Da tale raffronto sono emerse alcune differenze date da (fig. 44):

1. **AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE D'IMPIANTO SU AREE CONTIGUE** in direzione nord-ovest e su vano sottoscala.
2. **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA** con demolizione e ricostruzione di muratura portante. Le modifiche hanno riguardato gli elementi strutturali dell'unità attraverso l'eliminazione del muro portante tra camera 1 e corridoio e tra corridoio e l'ex cucina; la chiusura della porta di collegamento tra le due camere; il taglio della muratura per apertura di varchi di accesso tra corridoio e l'attuale cucina e tra ingresso e ripostiglio; e la modifica dei vani porta dell'ingresso/soggiorno.

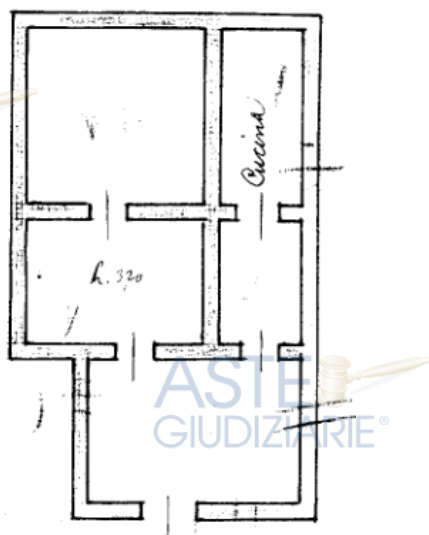


Fig. 43 Estratto planimetria catastale.

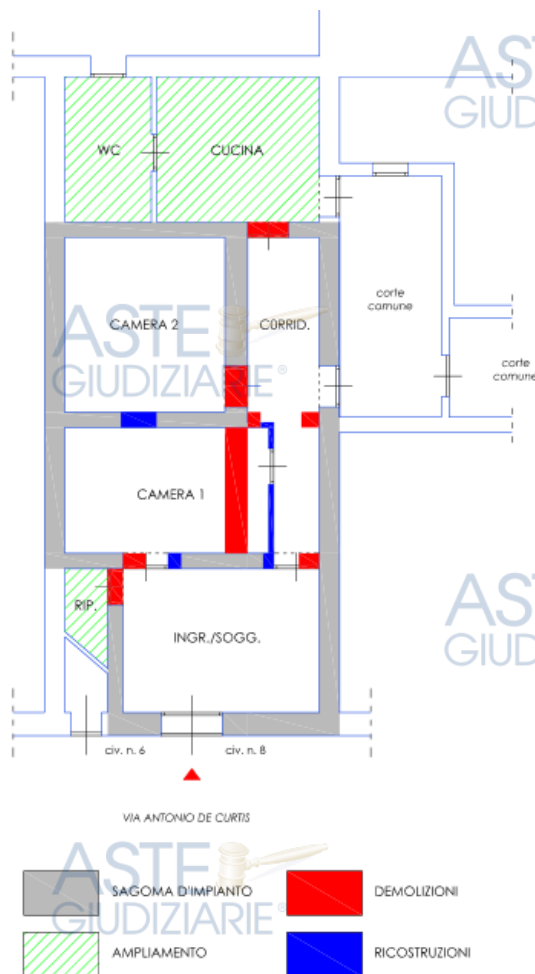


Fig. 44 Rilievo attuale dei luoghi
con indicazione delle difformità.

Si segnala inoltre che l'appartamento, censito con la categoria catastale A/4 "Abitazione di tipo popolare", in atto non risulta conforme alle indicazioni igienico-sanitarie di cui al D.M. 05.07.1975 (artt. 1-7) poiché le due camere sono prive di infisso esterno e la cucina risulta direttamente collegata al wc.

Al fine di verificare la regolarità delle opere sopra descritte sono state avanzate, in data 14.10.2024 con il prot. n. 1211361, ed in data 28.10.2024 con il prot. n. 1569889, rispettivamente al S.A.C.E. ed all'ufficio Condonò, istanze per accesso atti edilizi (**All. 15, 16**).

A tali richieste è seguita nota dell'Ufficio Amministrativo del 25.10.2024 prot. n. 1561773 e nota dell'Ufficio Condonò del 30.10.2024 (trasmesse a mezzo pec) nelle quali si riporta che dalle ricerche effettuate non sono state reperite sul sistema informatico pratiche inerenti l'immobile in oggetto e neppure istanze di sanatoria (**All. 17**).

Le modifiche sono state dunque, realizzate abusivamente e l'unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto attiene alla possibilità di sanare gli abusi si rappresenta quanto segue:

- In riferimento al punto 1 "*ampliamento della superficie d'impianto*" in direzione nord-ovest (wc e cucina), dopo aver appurato dall'ortofoto attuale che la sagoma del fabbricato in cui è ubicata l'unità comprende anche nelle elevazioni soprastanti (piano primo/secondo subb. 3 e 4) la parte ampliata (**fig. 45**), si è reso necessario acquisirne le relative planimetrie catastali d'impianto.

Giusta istanza di autorizzazione al G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida del 17.01.2025, la scrivente con provvedimento autorizzativo del 19.01.2025, avanzava all'A.d.E. in data 24.01.2025 (prot. n. 18587) la suddetta richiesta (**All. 18**).

Dalla disamina di quanto acquisito (**All. 19**) è emerso che (**figg. 46, 47**):

– l'appartamento al piano superiore presentava all'impianto la medesima sagoma del piano terra al netto dell'aumento di superficie e di cubatura (si esclude così l'ipotetica errata rappresentazione grafica del catastale al p. terra);



Fig. 45 Ortofoto attuale (da Google Earth) con indicazione dell'ampliamento.

- entrambe le unità prospettavano a nord-ovest su proprietà aliena in testa a Patti Salvatore familiare di Patti Pietro *dante causa* dei debitori.

Trattandosi di proprietà aliena (in testa a Patti Salvatore o ai suoi aventi causa) e non rinvenendo in atto alcun titolo di trasferimento se ne conferma l'illegittimo possesso.

Tale ampliamento, costituendo altresì la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare soprastante, non potrà essere rimosso senza arrecare pregiudizio alla struttura soprastante.

La regolarizzazione di tale abuso prevede pertanto la sola esclusione di tale spazio dall'unità in oggetto attraverso la chiusura del varco di accesso posto nel corridoio.

Nella medesima modalità sarà esclusa l'area ricavata nel vano sottoscala.

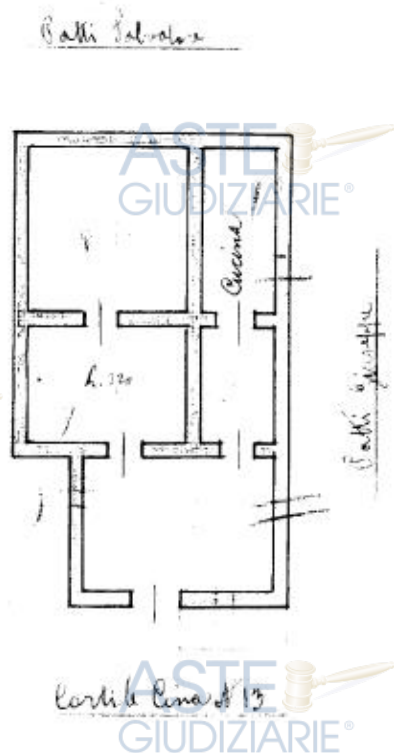


Fig. 46 PIANO TERRA.

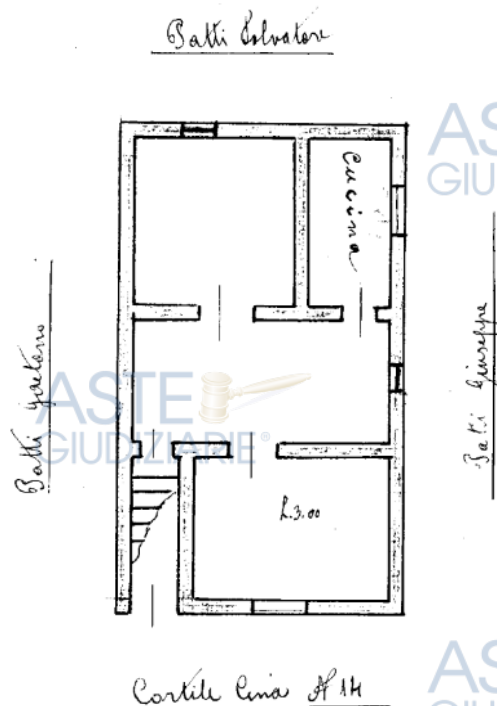


Fig. 47 PIANO PRIMO.

■ In merito al punto 2 “*diversa distribuzione interna*” con demolizione e ricostruzione di muri divisorii portanti, tali opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni ed i relativi atti presupposti dovuti per gli edifici in muratura portante come il nulla osta del Genio Civile.

Considerato che la nuova distribuzione rende l'unità difforme sotto il profilo igienico-sanitario, per la relativa regolarizzazione dovrà essere ripristinato lo *status quo ante* descritto nella planimetria

catastale d'impianto del 1939, che ne ristabilirebbe così lo stato legittimo rispetto alla normativa vigente di quell'epoca.

Si precisa inoltre che non sarà possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/85⁴, in caso di vendita giudiziarie per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 18.04.2005) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

In conclusione il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione degli abusi ed al riassetto dell'originario impianto catastale nelle modalità di seguito descritte (**fig. 48**):

- chiusura varco tra corridoio e cucina e tra ingresso e ripostiglio per inibire l'uso delle aree abusive;
- ripristino delle originarie aperture su muratura portante e del muro divisorio tra camera 1 e corridoio.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

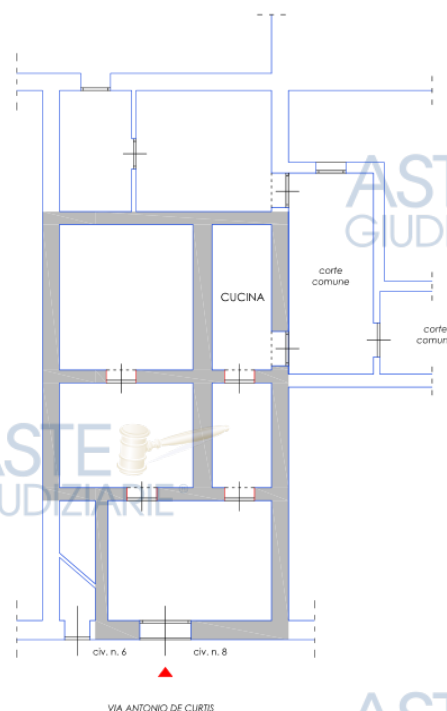


Fig. 48 Stato legittimo da ripristinare.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, si è ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa ai costi per il ripristino dell'unità immobiliare (opere edili).

⁴ Art. 40 L.N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

SPESE PER LE OPERE EDILI:

€ 4.558,86 (escluso IVA)

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato “a misura” sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2024) che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti (**All. 22**).

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire un probabile aumento in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

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 **euro 4.558,86** (escluso IVA), come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 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 dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 15.04.2025 (**All. 20**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 22.04.2005 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 20737 Pubblico ufficiale RUFFINO ANNA Repertorio 37119/8001 del 18.04.2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 22.04.2005 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 20738 Pubblico ufficiale RUFFINO ANNA Repertorio 37120/8002 del 18.04.2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 23.03.2023 - Registro Particolare 11423 Registro Generale 14101 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 775 del

01.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria del Tribunale non è emersa la pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali

esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (International Valuation Standards).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite o inserzioni immobiliari di cui è conosciuto il prezzo (attraverso ad esempio l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie, *stima per punti di merito* di Carlo Forte);

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i “prezzi marginali” che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell’immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”.
- Con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”.

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio.

La **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del “segmento di mercato” di riferimento per la rilevazione del campione di riferimento. Il “segmento di mercato” individua una precisa e distinta parte dell’intero mercato immobiliare definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
 3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
 4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è in c.t. pari a **50,00 mq** così calcolati:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = \text{mq } 49,90 (S_{\text{lorda}})$$

1. ANALISI DEL “SEGMENTO DI MERCATO” E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta di immobili presenti in vendita sul mercato, desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo di compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo l'indagine condotta dal 7 gennaio al 6 febbraio del 2025, nel IV trimestre del 2024 si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni pur restando prevalenti i giudizi di stabilità. La quota di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre è la più elevata dall'inizio della serie storica. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti.

Alle pressioni al rialzo sui prezzi ha contribuito principalmente la ripresa della domanda: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti sono significativamente migliorati rispetto allo scorso anno. Per contro, l'offerta rimane debole. A sostenere la domanda ha contribuito un migliore accesso al credito: la quota di operatori che segnalano difficoltà nell'ottenimento del mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è ridotta per il quinto trimestre consecutivo. I giudizi sui canoni di locazione sono sui livelli massimi dall'avvio dell'indagine: le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta a fronte di un'offerta di immobili che rimane bassa, anche per la preferenza dei proprietari per le locazioni brevi (con durata inferiore a 30 giorni). Secondo le valutazioni degli agenti, tale preferenza influenzerebbe anche le compravendite.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, sia per il trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia su un orizzonte biennale, sono nuovamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Per quanto riguarda le prospettive sui prezzi nel trimestre in corso, il

saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" è ulteriormente aumentato
(Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2024).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari a 7,7%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,923 (1-0,077).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica	Totale macroarea	0,4	3,2	20,2	41,5	23,1	11,5	100,0	7,7
	aree urbane (2)	0,5	2,8	19,0	40,1	25,3	12,3	100,0	7,4
	aree non urbane	0,4	3,8	21,5	43,0	20,7	10,6	100,0	8,0
	Totale macroarea	2,0	1,9	13,7	31,9	33,1	17,3	100,0	6,5
	aree urbane (2)	.	2,7	17,6	38,9	17,6	23,3	100,0	6,7
	aree non urbane	2,6	1,7	12,6	29,9	37,6	15,6	100,0	6,4
Centro	Totale macroarea	0,3	4,8	22,4	37,0	18,8	16,7	100,0	7,9
	aree urbane (2)	.	5,7	19,0	40,6	19,2	15,5	100,0	7,8
	aree non urbane	0,5	4,0	25,2	34,2	18,5	17,7	100,0	8,0
Sud e Isole	Totale macroarea	2,0	7,6	30,7	34,5	11,1	14,0	100,0	10,1
	aree urbane (2)	0,4	8,3	30,0	37,3	12,5	11,4	100,0	9,8
	aree non urbane	2,7	7,3	30,9	33,3	10,5	15,1	100,0	10,2
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,3	4,3	20,3	39,7	21,0	14,4	100,0	7,7
Aree non urbane (<=250.000 abitanti) (3)		1,5	4,0	21,7	35,4	22,9	14,5	100,0	8,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,4	4,2	20,3	39,1	21,8	14,2	100,0	7,7
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		1,3	4,1	21,6	36,2	22,3	14,6	100,0	8,0
Totale		1,0	4,1	21,2	37,1	22,1	14,5	100,0	7,9

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 49 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima, di tipo pluriparametrico, ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E14 Suburbana - PALLAVICINO-S.FILIPPO NERI-F.DO PATTI-TRAPANI PESCIA" di Palermo.

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite in base al rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
Prezzo	120.000,00	Prezzo	145.000,00	Prezzo	90.000,00
C. All.	0,923	C. All.	0,923	C. All.	0,923
P. Reale	110.760,00	P. Reale	133.835,00	P. Reale	83.070,00

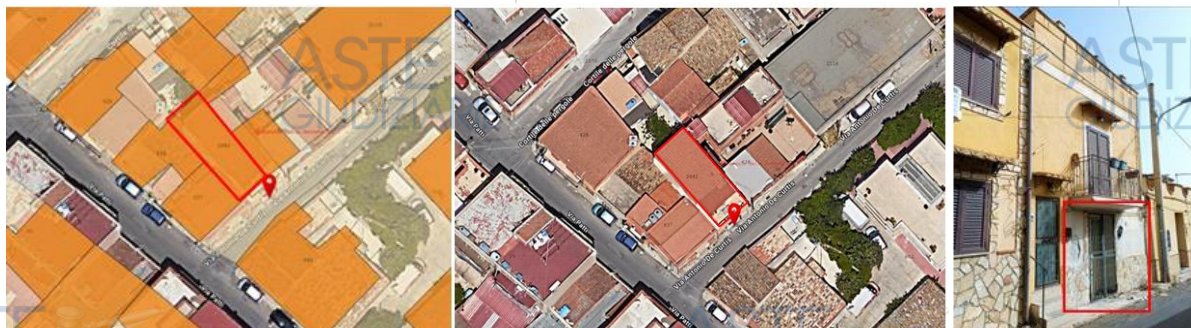


Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

UBICAZIONE	Via Antonio De Curtis n. 8				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		50,00	100%	50,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					50,00

COMPARABILE 1					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	02.04.2025				
UBICAZIONE	Via Antonio De Curtis n. 28				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		80,00	100%	80,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		12,00	30%	3,60
	(vani access. non comunic.)		48,00	25%	12,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				95,60

Prezzo: euro 120.000,00

Descrizione:

Nel cuore della località di Pallavicino, ben collegato ai servizi della città proponiamo un appartamento con annesso magazzino di complessivi 140 mq, situati al piano terra di una palazzina.

Costruiti nel 1960 e ristrutturati nel 2014, gli immobili offrono spazi ben distribuiti e funzionali. L'appartamento si compone un'ampia cucina soggiorno, 3 camere da letto, bagno ed un magazzino adiacente di 48 mq.

La ristrutturazione recente ha valorizzato le caratteristiche originali, integrando comfort moderni e buone finiture.

Il piano terra garantisce un accesso comodo e diretto, offre un ambiente ideale per chi è alla ricerca di una casa che non abbia barriere architettoniche, mentre, il quartiere offre un contesto tranquillo e ben servito, con la vicinanza a servizi essenziali e collegamenti con il centro città e con gli svincoli autostradali. Questa soluzione abitativa rappresenta un'opportunità interessante per chi cerca una residenza spaziosa e accogliente in una posizione periferica ed a pochi passi dai servizi.

Riferimento: 61020330



COMPARABILE 2					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	19.10.2024				
UBICAZIONE	Via Patti n. 114/B				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	SI				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		100,50	100%	100,50
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		15,00	30%	4,50
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					105,00

Prezzo: euro 145.000,00

Descrizione:

Appartamento sito in zona Pallavicino-villaggio Ruffini, precisamente in via Patti. Proponiamo un quadrilocale con servizi posto al piano terra di una palazzina con sole 2 unità, al suo interno composto da: ingresso su comodo salone, ampio corridoio con armadi a muro, camera matrimoniale, cameretta doppia, soggiorno con cucina a parte e pozzo luce interno, bagno principale con doccia, ripostiglio/lavanderia con soppalco e predisposizione per un secondo wc. Attualmente in buone condizioni abitative, sono presenti infissi in alluminio con vetrocamera, riscaldamento autonomo a metano, impianto climatizzatori, fibra ottica, facilità di parcheggio nelle vicinanze. Contesto tranquillo e riservato con secondo ingresso sul retroprospetto, in posizione centrale rispetto al viale Lanza di Scalea, via San Lorenzo e Mondello.

APE g EPI 150 KWh/m2a

Riferimento: EK-115161113



COMPARABILE 3					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	18.04.2025				
UBICAZIONE	Via Patti n. 17				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		60,00	100%	60,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					60,00

Prezzo: euro 90.000,00

Descrizione:

Proponiamo in vendita un appartamento di 60 mq, situato al piano terra, completamente ristrutturato, in una zona residenziale e ben servita in Via Patti, 17 a Palermo.

Accedendo all'immobile, ci accoglie un luminoso soggiorno reso arioso dalle finestre che si affacciano sulla strada, perfetto per godere di luce naturale durante tutto il giorno. Segue, sempre nella zona giorno, una cucina abitabile con ripostiglio e affaccio su di un piccolo cortile privato.

Proseguendo, incontriamo un lungo corridoio su cui affacciano una camera da letto e un moderno bagno finestrato con doccia.

L'appartamento si trova in una zona tranquilla e residenziale di Palermo, con tutti i servizi a portata di mano.

Riferimento: DV-8721



2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via Antonio De Curtis n. 28	Via Patti n. 114/B	Via Patti n. 17	Via Antonio De Curtis n. 8
PREZZO (PRZ)	€ 110.760,00	€ 133.835,00	€ 83.070,00	??
DATA (DAT) mesi	1	6	1	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	80,00	100,50	60,00	50,00
BALCONI/TERRAZZI (SES) mq	3,60	4,50	0,00	0,00
VANI ACC. NON COM. (SES) mq	12,00	0,00	0,00	0,00
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	3	3	3	1
SERVIZI (SER)	1	1	1	1
RISCALD. (IMP)	0	1	0	0
SUPERFICIE COMMERCIALE	95,60	105,00	60,00	50,00
PREZZO UNITARIO €/mq	1158,58	1274,62	1384,50	

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

- *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):*

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente.}$$

$$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = \text{PRZ} \times S_a / 12$$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,039 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 110.760,00 x 0,039 / 12 = € 359,97

P DAT comparabile 2: € 133.835,00 x 0,039 / 12 = € 434,96

P DAT comparabile 3: € 83.070,00 x 0,039 / 12 = € 269,98

▪ *Prezzo marginale della superficie principale (S1):*

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P S1 = PRZ / S_{comm}$

P S1 comparabile 1: € 110.760,00 x 95,60 = € 1.158,58

P S1 comparabile 2: € 133.835,00 x 105,00 = € 1.274,62

P S1 comparabile 3: € 83.070,00 x 60,00 = € 1.384,50

▪ *Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (SES):*

il prezzo marginale della superficie esterna coperta e/o scoperta (balcone, terrazzo, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P SES = P S1 \text{ (valore minimo)} \times i$ dove $i = 0,30; 0,10; 0,60$ etc...

P SES balc/terraz = € 1.158,58 x 0,30 = € 347,57

P SES vani acc. non comun. = € 1.158,58 x 0,25 = € 289,64

▪ *Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):*

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, discreto, buono, ottimo.*

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio.

▪ *Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Si riscontra la presenza di un solo wc per tutti gli immobili.

▪ *Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo è di € 4.000,00 (vetustà anni 15, vita media 30 anni).

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI									
PDAT									
C1 (DAT)	€	110.760,00	X	0,039	/	12	=	359,97	€/mese
C2 (DAT)	€	133.835,00	X	0,039	/	12	=	434,96	€/mese
C3 (DAT)	€	83.070,00	X	0,039	/	12	=	269,98	€/mese
P (SPP)									
C1	€	1.158,58							
C2	€	1.274,62						prezzo marginale*	€ 1.158,58
C3	€	1.384,50						*pari al minimo dei prezzi medi	
P (SES)									
	BALC/TERRAZ	€	347,57						
	VANI ACC.	€	289,64						
P (STM)									
	MANUTENZ.	€	15.000,00						
P (SER)									
	SERVIZI	€	3.500,00						
P (IMP)									
	RISCALD.	€	4.000,00						

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA									
		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO	
PRZ		€	110.760,00		€	133.835,00		€	83.070,00
DAT (mesi)	1	€	359,97	6	€	2.609,78	1	€	269,98
SPP	80,00	-€	34.757,32	100,50	-€	58.508,16	60,00	-€	11.585,77
SES (BAL/TERR)	3,60	-€	1.251,26	4,50	-€	1.564,08	0,00	€	-
SES (VANI ACC.)	12,00	-€	3.475,73	0,00	€	-	0,00	€	-
STM	3	-€	30.000,00	3	-€	30.000,00	3	-€	30.000,00
SER	1	€	-	1	€	-	1	€	-
IMP	0	€	-	1	-€	4.000,00	0	€	-
PREZZO CORRETTO		€	41.635,65		€	42.372,54		€	41.754,20
VALORE MEDIO con MCA		€	41.920,80						

VALORE MEDIO CON MCA € 41.920,80

La divergenza percentuale assoluta è pari a 1,77% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

$$\text{Valore €/mq} = \text{€ } 41.920,80 / 50,00 \text{ mq} = 834,42 \text{ €/mq}$$

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

zona "E14 Suburbana – Pallavicino – S. Filippo Neri – F.do Patti - Trapani Pesca".

▪ L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2024, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200

- Il sito tematico “il Borsino immobiliare” riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate ad aprile 2025 per la tipologia “abitazioni”:

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.050	Euro 1.311	Euro 1.571

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 770	Euro 914	Euro 1.058

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore minimo, indicato dai due osservatori, adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari e dalle quotazioni degli Osservatori del Mercato Immobiliare, e dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 41.920,80.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.558,86 (escluso IVA)
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 4.708,86**

$$V = € 41.920,80 - € 4.708,86 = € 37.211,94$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 37.211,94 (trentasettemiladuecentoundici,94 euro).**

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:

$$\text{€ } 37.211,94 - 5\% = \text{€ } 35.351,34$$

che si arrotondano in € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento euro).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificati anagrafici della debitrice eseguita
2. Verbale di sopralluogo del 21.06.2024
3. Verbale D.L. messa in sicurezza del 18.11.2024
4. Verbale di sopralluogo del 26.02.2025
5. Visure attuale e storica particella 435 Catasto Fabbricati
6. Istanza A.d.E. del 10.01.2025 prot. n. 5881 per errata correlazione CF e CT
7. Nota di correzione A.d.E. del 17.01.2025
8. Visura storica particella 435 post correzione
9. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
10. Planimetria catastale
11. Rilievo stato di fatto scala 1:100
12. Planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità scala 1:100
13. Documentazione fotografica del 18.11.2024
14. Atto di Compravendita del 18.04.2005 rep. n. 37119/8001
15. Istanza per visione e copia atti SACE del 14.10.2024 (prot. n. 1211361)
16. Istanza per visione e copia atti CONDONO del 28.10.2024 (prot. n. 1569889)
17. Note uffici tecnici
18. Istanza planimetria d'impianto A.d.E. del 24.01.2025 (prot. n. 18587)
19. Planimetria catastale d'impianto subb. 3, 4
20. Ispezioni ipotecarie
21. Ricerca APE
22. Computo Metrico Estimativo rimessa in pristino

Palermo, data 22.04.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. LUCIA CARRUBBA