

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 227/2022

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro



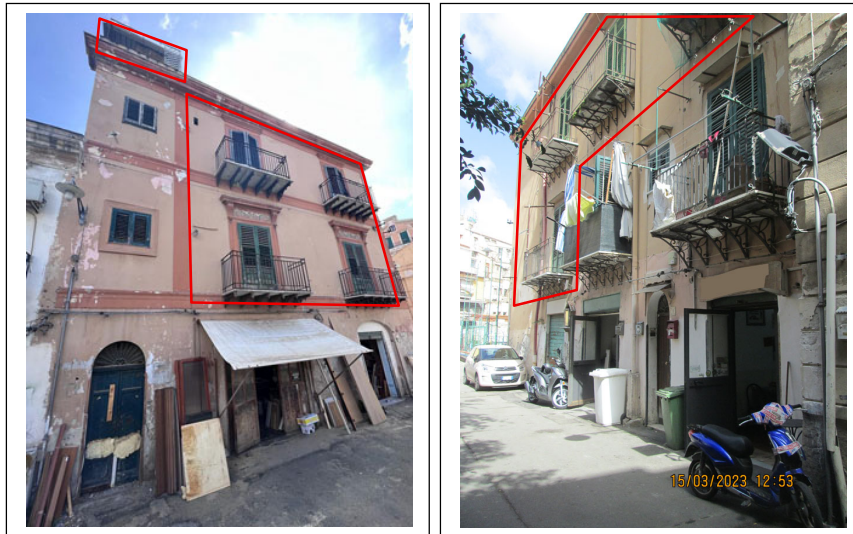
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. DAVIDE GARRETTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 5

Immobili collabenti siti in Palermo, piazza Vincenzo Linares n. 6 e
Vicolo II del Celso n. 7, primo piano e secondo piano
(Catasto Fabbricati al foglio 120, particella 53, sub. 13 e subb.16, 14, 15)



Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 5

PREMESSA

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

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

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

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

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

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita 5 che comprende i beni di cui alle lettere B, C, F e G dell'atto di pignoramento ubicati al primo e secondo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra sito in Palermo tra piazza Vincenzo Linares e Vicolo II del Celso.

Si è scelto di accorpate i suddetti beni in un unico lotto di vendita poiché attualmente tali immobili risultano censiti come unità collabenti (categoria catastale F/2) e, stante il loro pessimo stato di conservazione con alcuni elementi strutturali fatiscenti o addirittura crollati, necessitano di un sistematico intervento di recupero che deve essere esteso anche alla scala comune di accesso al primo e secondo piano dal civico 6 di piazza Linares, anch'essa in precarie condizioni di conservazione ed in parte crollata, nonché alla scala di accesso al secondo piano dal civico 7 di Vicolo II del Celso.

I beni del **LOTTO 5** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

Primo piano:

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Piazza Linares n. 6, piano primo, costituita da quattro vani e accessori; censita al **C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 7**, categoria catastale A/3, numero vani catastali 5,5 (bene lett. F del pignoramento)

Si precisa che con variazione catastale del 10/09/2018 (variazione della destinazione, pratica n. PA0170033 in atti dal 11/09/2018) è stata cambiata la destinazione da abitazione ad unità collabente e attualmente l'immobile risulta censito con i seguenti dati:

C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 13, categoria catastale F/2, Piazza Vincenzo Linares n. 6, piano primo

Secondo piano e terzo piano:

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, via Vicolo II del Celso n.7, piano secondo, costituita da un vano, camerino con wc; censita al **C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 8**, categoria catastale A/5, numero vani catastali 2,5 (bene lett. B del pignoramento)

Si precisa che con variazione catastale del 10/09/2018 (variazione della destinazione, pratica n. PA0170041 in atti dal 11/09/2018) è stata cambiata la destinazione da abitazione ad unità collabente e attualmente l'immobile risulta censito con i seguenti dati:

C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 14, categoria catastale F/2, Vicolo II del Celso n.7, piano secondo

- piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Vicolo II del Celso n.7, piano secondo, costituita da un vano, camerino con wc; censita al **C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 9**, categoria catastale A/5, numero vani catastali 2,5 (bene lett. C del pignoramento).

Si precisa che con variazione catastale del 10/09/2018 (variazione della destinazione, pratica n. PA0170045 in atti dal 11/09/2018) è stata cambiata la destinazione da abitazione ad unità collabente e attualmente l'immobile risulta censito con i seguenti dati:

C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 15, categoria catastale F/2, Vicolo II del Celso n.7, piano secondo

- piena proprietà 1/1 di **una unità immobiliare**, sita in Palermo, Piazza Linares n. 6, piano secondo e terzo, costituita da quattro vani e accessori; censita al **C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 10**, categoria catastale A/3, consistenza 5,5 vani (bene lett. G del pignoramento)

Si precisa che con variazione catastale del 10/09/2018 (variazione della destinazione, pratica n. PA0170052 in atti dal 11/09/2018) è stata cambiata la destinazione da abitazione ad unità collabente e attualmente l'immobile risulta censito con i seguenti dati:

C.F. di Palermo, foglio 120, p.lla 53, sub. 16, categoria catastale F/2, Piazza Vincenzo Linares n. 6, piano 2-3

Diritti reali:

Il diritto reale di piena proprietà 1/1 della società esecutata sugli immobili riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello realmente in titolarità dell'esecutata in forza di atto di trasformazione di società del 05/07/2011, notaio Renato Caruso, rep. 57455, a favore della società esecutata [REDACTED] contro [REDACTED]. Alla società [REDACTED] gli immobili pignorati sono pervenuti per la piena proprietà 1/1 da potere del sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 25/07/2006, notaio Criscuoli Nicola, rep. 41950, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo in data 01/08/2006 ai nn. 49759/26360.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali in quanto nell'atto di pignoramento sono indicati i dati con cui i beni risultavano censiti fino al 10/09/2018. Come sopra precisato, infatti, a seguito di variazione di destinazione del 10/09/2018, gli immobili hanno mutato la loro categoria catastale da abitazione di categoria A/3 e A/5 ad unità collabenti di categoria F/2 acquisendo nuovi identificativi catastali.

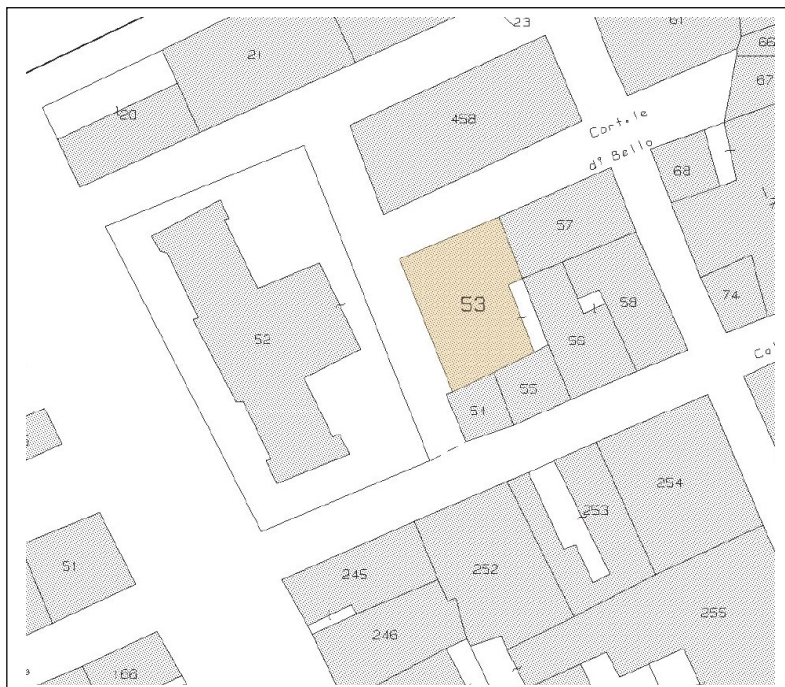
Individuazione e ubicazione degli immobili:

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

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



Ortofoto attuale (da Google Earth). In rosso è individuato il fabbricato insistente sulla p.lla 53 del fg. 120 di cui fanno parte i beni pignorati



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il **LOTTO 5** è costituito dai seguenti beni:

1. **UNITA' IMMOBILIARE COLLABENTE**, censita al C.F. del Comune di Palermo, fg. 120, p.lla 53, sub. 13, cat. catastale F/2, piano primo, senza rendita, piazza Vincenzo Linares n. 6
Tipologia: unità collabente, categoria catastale F/2 (in precedenza abitazione economica, categoria A/3).
Ubicazione: ubicata al piano primo di un fabbricato su tre livelli fuori terra, sito in Palermo tra Piazza Vincenzo Linares e Vicolo II del Celso.
2. **UNITA' IMMOBILIARE COLLABENTE**, censita al C.F. del Comune di Palermo, fg. 120, p.lla 53, sub. 14, cat. catastale F/2, piano secondo, senza rendita, via Vicolo II del Celso n. 7

Tipologia: unità collabente, categoria catastale F/2 (in precedenza abitazione ultrapopolare, categoria A/5).

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

- 3. UNITA' IMMOBILIARE COLLABENTE**, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 120, p.lla 53, sub. 15, cat. catastale F/2, piano secondo, senza rendita, via Vicolo II del Celso n. 7

Tipologia: unità collabente, categoria catastale F/2 (in precedenza abitazione ultrapopolare, categoria A/5).

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

- 4. UNITA' IMMOBILIARE COLLABENTE**, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 120, p.lla 53, sub. 16, cat. catastale F/2, piano secondo e terzo, senza rendita, Piazza Vincenzo Linares n. 6

Tipologia: unità collabente, categoria catastale F/2 (in precedenza abitazione economica, categoria A/3).

Ubicazione: ubicata al piano secondo e terrazza sita a terzo piano di un fabbricato su tre livelli fuori terra, sito in Palermo tra Piazza Vincenzo Linares e Vicolo II del Celso.

Caratteristiche strutturali: l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è realizzato in muratura portante e possiede una copertura a falde.

Accessi: all'immobile del primo piano, censito al sub. 13 della p.lla 53, e all'immobile del secondo piano, censito al sub. 16 della p.lla 53, si accede dal civico n. 6 di Piazza Vincenzo Linares **(foto 1)** attraverso un portone di ingresso che immette in un piccolo androne da cui si diparte una scala suddivisa in due rampe **(foto 3-7)**.

Alle unità immobiliari del secondo piano, censite ai sub. 14 e sub. 15 della p.lla 53, si accede invece dal civico n. 7 di Vicolo II del Celso **(foto 2)**. Una scala costituita da un'unica rampa **(foto 8-9)** serve sia gli immobili del primo piano non oggetto di pignoramento (sub. 5 e sub. 6) che i suddetti immobili del secondo piano identificati a i subb. 14 e 15. A tali immobili, comunque, si può accedere anche attraverso l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 16 poiché sulla parete di confine tra il sub. 16 e il sub. 14, è stato aperto un varco

non presente nelle planimetrie catastali realizzando, di fatto, una fusione immobiliare tra tutte le unità pignorate del secondo piano (**foto 38**).

Confini: l'immobile del primo piano identificato con il sub. 13 della p.lla 53 confina a nord con la Piazza Vincenzo Linares; a sud con altra unità immobiliare non pignorata censita al sub. 5 della p.lla 53; ad est con la scala comune accessibile da Piazza Linares n. 6, con chiostrina interna al fabbricato e con altro immobile facente parte della limitrofa p.lla 57; ad ovest confina con Vicolo II del Celso.

L'immobile del secondo piano censito al sub. 16 della p.lla 53 confina a nord con la Piazza Vincenzo Linares; a sud con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 14 della p.lla 53; ad est con la scala comune accessibile da Piazza Linares n. 6 e con altro immobile facente parte della limitrofa p.lla 57; ad ovest confina con Vicolo II del Celso.

L'immobile del secondo piano censito al sub. 14 della p.lla 53 confina a nord con l'immobile pignorato identificato al sub. 16; a sud confina con il sub. 15, anch'esso pignorato, e con la rampa di scala avente accesso dal civ. 7 di via Vicolo II del Celso; ad est con chiostrina interna al fabbricato; ad ovest con Vicolo II del Celso.

L'immobile del secondo piano censito al sub. 15 della p.lla 53 confina a nord con l'immobile pignorato identificato al sub. 14 e con la rampa di scala avente accesso dal civ. 7 di Vicolo II del Celso; a sud confina con unità immobiliari delle limitrofe p.lle 54 e 55; ad est con chiostrina interna al fabbricato; ad ovest con Vicolo II del Celso.

Pertinenze: pertinenze dell'immobile del primo piano censito al sub. 13 sono tre balconi, due dei quali prospettanti su Piazza Vincenzo Linares ed uno prospettante su Vicolo II del Celso. Altra pertinenza è una soffitta/ripostiglio accessibile da un locale descritto come cucina nella planimetria catastale di impianto del 1939.

L'immobile del secondo piano censito al sub. 16 possiede, quali pertinenze, due balconi che si aprono su piazza Vincenzo Linares ed un ulteriore balcone che si affaccia su Vicolo II del Celso.

Gli immobili del secondo piano identificati al sub. 14 e al sub. 15 possiedono ciascuno un balcone prospettante su Vicolo II del Celso.

Dotazioni condominiali: non risulta costituito condominio.

Composizione interna: all'atto del sopralluogo del 15/03/2023 gli immobili pignorati risultavano così composti:

- **Primo piano. Unità immobiliare (sub. 13)** composta da: ingresso su ampio ambiente pari a circa 30 mq che prospetta, tramite una porta-finestra con balcone, su Vicolo II del Celso (**foto 10-13**); altri due vani, comunicanti con l'ambiente di ingresso tramite due varchi e dotati ciascuno di una porta-finestra con balcone che prospetta su Piazza Vincenzo Linares (**foto 23-24**); un ulteriore vano, di minore dimensione, confinante con il corpo scala comune; un piccolo locale soppalcato, indicato come cucina nella planimetria catastale del 1939, al quale si accede da un varco alla sinistra dell'ambiente di ingresso (**foto 15-20**). Tale locale si apre sulla chiostrina interna al fabbricato.
- **Secondo piano e terrazza terzo piano. Unità immobiliare (subb. 16-14-15)** così composta: ingresso su ampio ambiente pari a circa 31 mq che prospetta, tramite una porta-finestra con balcone, su Vicolo II del Celso (**foto 29, 31-32**); altri due vani ubicati a destra dell'ambiente di ingresso, dotati ciascuno di una porta-finestra con balcone che prospetta su Piazza Vincenzo Linares (**foto 35-36**); altro vano, originariamente suddiviso in due ambienti uno dei quali confinante con il corpo scala comune ma da questo originariamente separato da un tramezzo non più esistente (**foto 25-26**); altri quattro vani, accessibili tramite un varco alla sinistra dell'ambiente di ingresso, corrispondenti ai subalterni 14 e 15, i quali si aprono tramite balconi su Vicolo II del Celso e tramite finestre sulla chiostrina interna al fabbricato (**foto 38-45**). Ai suddetti subalterni si perviene anche dalla rampa di scala accessibile dal civico n. 7 di Vicolo II del Celso.

Salendo da tale rampa, prima di giungere ai vani sopra menzionati dei subb. 14 e 15, si incontra, sulla destra, una piccola porta in legno che conduce ad un vano ammezzato compreso tra il solaio del primo piano e il piano di calpestio del secondo piano (**foto 40-41**). Tale vano appartarrebbe al sub. 15, secondo quanto si desume da un atto di provenienza del 1968 riferito ai subalterni 14 e 15 (compravendita del 04/12/1968, notaio Guido Mancuso, rep. 26021, trascritto il 07/01/1969 ai nn. 579/453, stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED]). In tale atto (**all. 26**), con cui [REDACTED] vende a [REDACTED] due “...quartini contigui tra loro siti in Palermo nel vicolo II del Celso n. 7, a secondo piano, composti ciascuno da un vano, da un camerino, da una saletta, e da una cucinetta con wc, senza gabinetto autonomo...”, si legge che

“...è compreso nella presente vendita la proprietà esclusiva dell'area libera soprastante i quartini venduti, nonché la proprietà esclusiva di un piccolo vano ammezzato senza aria e senza luce, ad uso ripostiglio, compreso tra il primo e il secondo piano e che ha accesso autonomo dalla scala...”. Si precisa che tale vano non è riportato nella planimetria catastale del sub. 15 né viene menzionato nei successivi titoli di provenienza dei beni.

- Il terzo livello, costituito da una terrazza d'attico, è pertinenza del sub. 16 come si desume dalla planimetria di impianto del 1939 e si raggiunge tramite l'ultima rampa, in atto crollata (**foto 27-28**), del corpo scala avente ingresso dalla Piazza Vincenzo Linares n. 6. Tale terrazza, su cui è stata realizzata una tettoia prospiciente sulla piazza, costituisce la copertura del suddetto corpo scala.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

All'atto del sopralluogo del 15/03/2023 le unità immobiliari si presentavano in precarie condizioni di manutenzione, allo stato rustico e del tutto prive di finiture e di impianti essendo state oggetto di parziali interventi di recupero non ancora completati. Da quanto osservato in sede di sopralluogo gli interventi hanno interessato, in alcune parti degli immobili ed in entrambi i livelli, la sostituzione degli originari solai in legno con nuovi solai in profilati di acciaio e tavelle in laterizio. Alcuni interventi di consolidamento puntuali e circoscritti sono stati effettuati sulle murature, principalmente nelle zone d'angolo dei vari ambienti. Tuttavia, la presenza di lesioni visibili sulle murature portanti (osservabili principalmente in corrispondenza delle vecchie architravi in legno di porte e finestre), la vetustà e la fatiscenza del tavolato e delle travi lignee della copertura a falde (in alcune zone imbarcate e puntellate e interessate da infiltrazioni di acqua meteorica dal vecchio manto di copertura), la presenza di infissi esterni in legno ormai fortemente degradati e scardinati, l'assenza dei solai in alcuni ambienti dei sub. 14 e sub. 15 dove è visibile perfino l'estradosso in incannucciato e gesso dei controsoffitti delle sottostanti unità immobiliari appartenenti a soggetti terzi, nonché il pessimo stato di conservazione della scala di ingresso dalla Piazza Linares (priva di corrimano e parzialmente crollata), richiedono un sistematico e massiccio intervento di recupero anche con opere di consolidamento statico e/o sostituzione di elementi strutturali.

Attestato di prestazione energetica: Per gli immobili pignorati, unità collabenti in stato pessimo di manutenzione e prive di impianti e opere di finitura, non è necessario produrre

l'attestato di prestazione energetica. Lo stesso andrà prodotto una volta conclusi i lavori di restauro. Per la redazione dell'Ape, per tutte le unità immobiliari, si stima una spesa di circa **€ 400,00** a titolo di onorario del professionista incaricato.

Superficie utile interna:

Si rappresenta che non è stato possibile effettuare un rilievo metrico degli ambienti dei subb. 14 e 15 poiché privi di solaio di calpestio. Non è stato possibile nemmeno rilevare la terrazza del terzo piano di pertinenza del sub. 16 in quanto inaccessibile per il crollo della scala che conduce a tale livello. Per gli ambienti suddetti e per la terrazza la superficie è stata ricavata dalle dimensioni desunte dalle planimetrie catastali storiche. La soffitta/ripostiglio del vano originariamente adibito a cucina del sub. 13 non rientra nel computo delle superfici in quanto la sua altezza, come riportato nella planimetria storica del 1939, è inferiore ad 1,50 metri e non si può considerare abitabile. Ai fini del calcolo della superficie non è stato considerato nemmeno il vano ammezzato tra primo e secondo piano del sub. 15 avente ingresso autonomo dalla scala accessibile al civ. 7 di vicolo II del Celso in quanto non è stato possibile rilevarne l'altezza per la fatiscenza della scala di accesso. In ogni caso, sembrerebbe che l'altezza del vano sia esigua e inferiore a 1,50 metri.

Di seguito si indicano le superfici utili calcolate secondo i criteri del DPR 138/1998:

- primo piano (sub. 13): la superficie utile interna dell'immobile, come rilevata in occasione del sopralluogo del 15/03/2023 e tenendo conto dell'assenza di finiture, è pari complessivamente a 80,63 mq (78,53 mq di superficie principale e 2,10 mq di superficie omogeneizzata degli spazi accessori comprendenti i balconi).
- Secondo piano e terrazza terzo piano (subb. 16-14-15): la superficie utile interna degli immobili, come rilevata in occasione del sopralluogo del 15/03/2023 e tenendo conto dell'assenza di finiture, è pari complessivamente a 156,42 mq (150,84 mq di superficie principale, 3,66 mq di superficie omogeneizzata dei balconi considerati al 30% e 1,92 mq per la terrazza del terzo piano considerata al 15% perché non direttamente collegata all'unità principale).

Superficie commerciale: Per la superficie commerciale valgono le medesime considerazioni esposte per il calcolo della superficie utile con riguardo agli ambienti di cui non è stato possibile effettuare i rilievi metrici in sede di sopralluogo:

- primo piano (sub. 13): la superficie commerciale rilevata durante il sopralluogo, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari complessivamente a 98,10 mq (96,00 mq di superfici principale e 2,10 mq di superficie omogeneizzata dei balconi al 30%).
- Secondo piano e terrazza terzo piano (subb. 16-14-15): la superficie commerciale degli immobili rilevata durante il sopralluogo, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari complessivamente a 185,89 mq (179,50 mq di superficie principale, 3,66 mq di superficie omogeneizzata dei balconi e 2,73 mq della terrazza del terzo piano).

Altezza utile interna: l'altezza utile dell'immobile del primo piano, calcolata dal pavimento fino all'intradosso del solaio di interpiano e tenendo conto dell'assenza di finiture, è pari a circa 3,75 metri. Non è stato possibile misurare con esattezza l'altezza degli immobili del secondo piano, variabile in relazione all'inclinazione delle falde, per l'assenza dei solai di interpiano in alcune zone. L'altezza riportata nelle planimetrie catastali storiche del sub. 13 e del sub. 16 è pari a 2,95 metri mentre quella del sub. 14 e del sub. 15 è variabile tra 2,30 metri e 3,69 metri. Con molta probabilità le suddette altezze si riferiscono alle altezze misurate tra il solaio di calpestio e l'intradosso dei vecchi controsoffitti in incannucciato e gesso non più esistenti.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1. Prospetto su Piazza Vincenzo Linares del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. Con la freccia è indicato il portone di ingresso dal civ. 6 ai beni oggetto di pignoramento identificati ai sub. 13 e sub. 16



Foto n. 2. Prospetto su Vicolo II del Celso del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. Con la freccia è indicato il portone di ingresso dal civ. 7 ai beni oggetto di pignoramento identificati ai sub. 14 e sub. 15

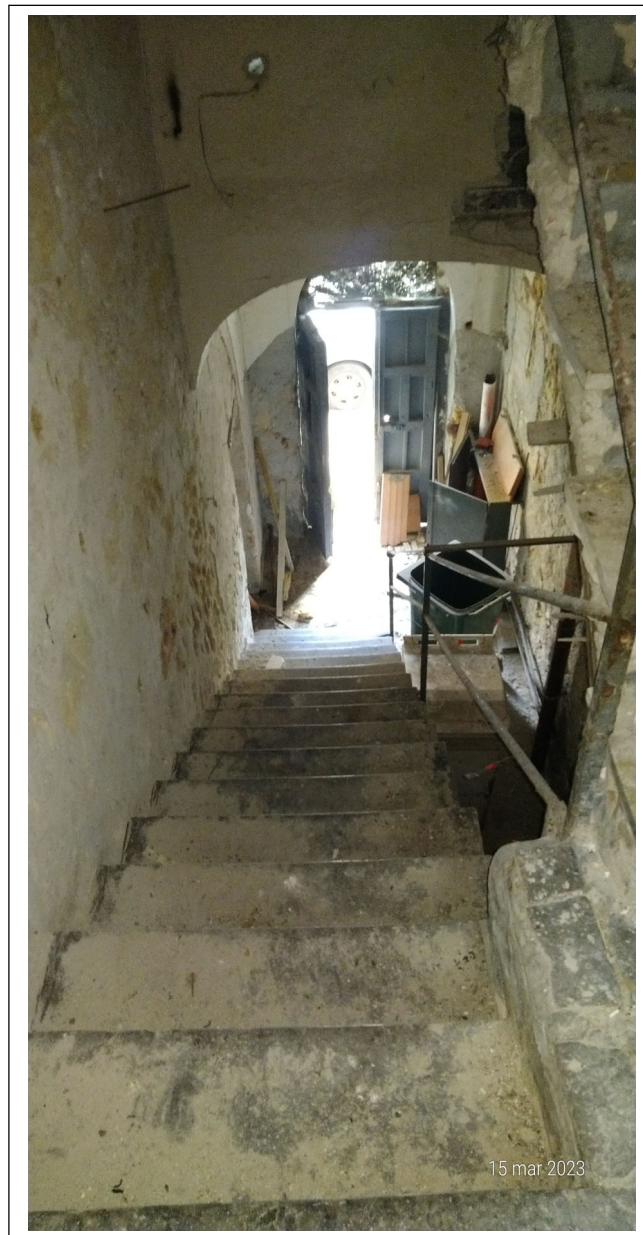


Foto n. 3. Scala con accesso da Piazza Linares n. 6 che conduce ai beni pignorati del primo e secondo piano del fabbricato (sub. 13 e sub. 16)

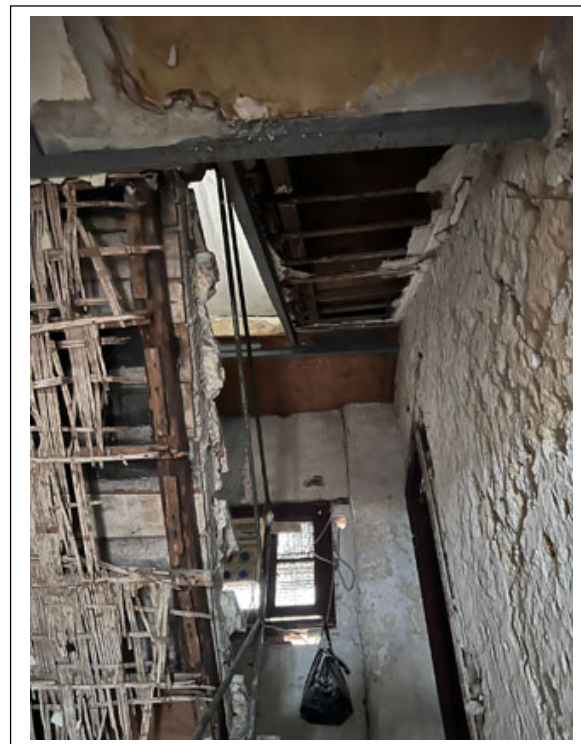
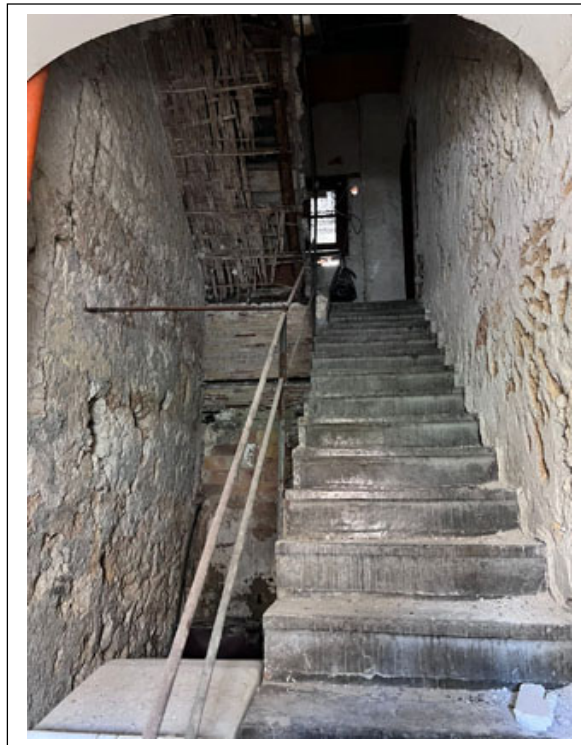


Foto n. 4-5. Scala con accesso da Piazza Linares n. 6 che conduce ai beni pignorati del primo e secondo piano del fabbricato (sub. 13 e sub. 16)

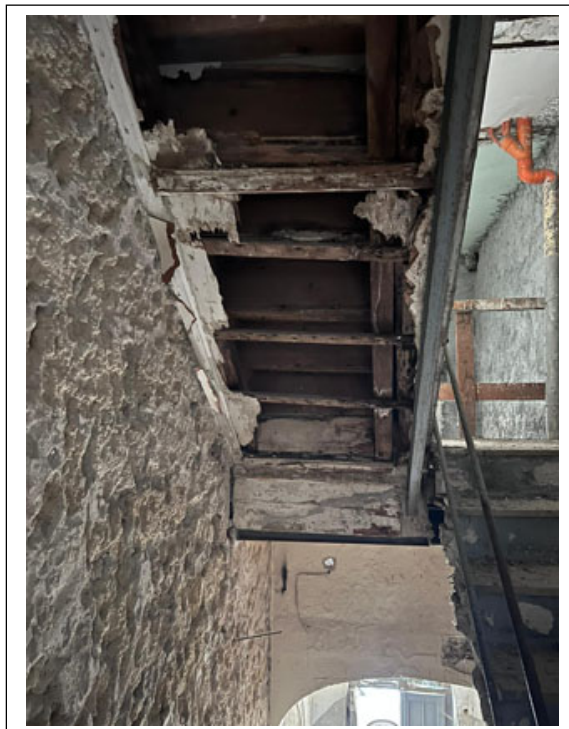
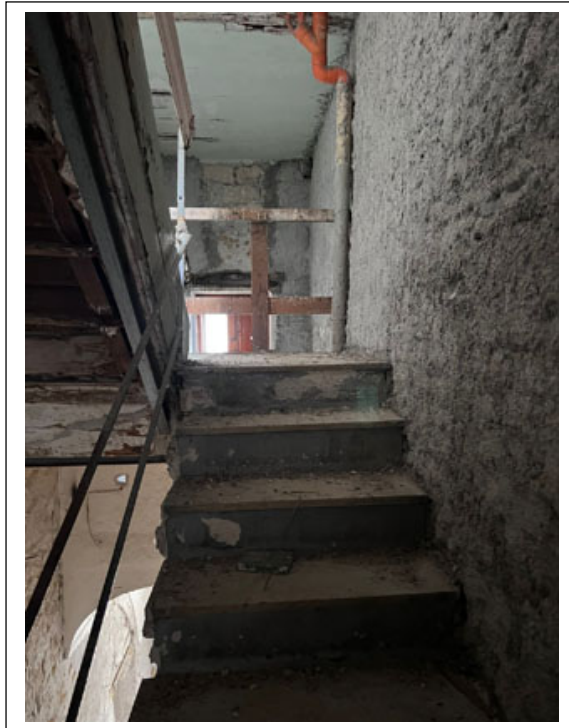


Foto n. 6-7. Scala con accesso da Piazza Linares n. 6 che conduce ai beni pignorati del primo e secondo piano del fabbricato (sub. 13 e sub. 16)

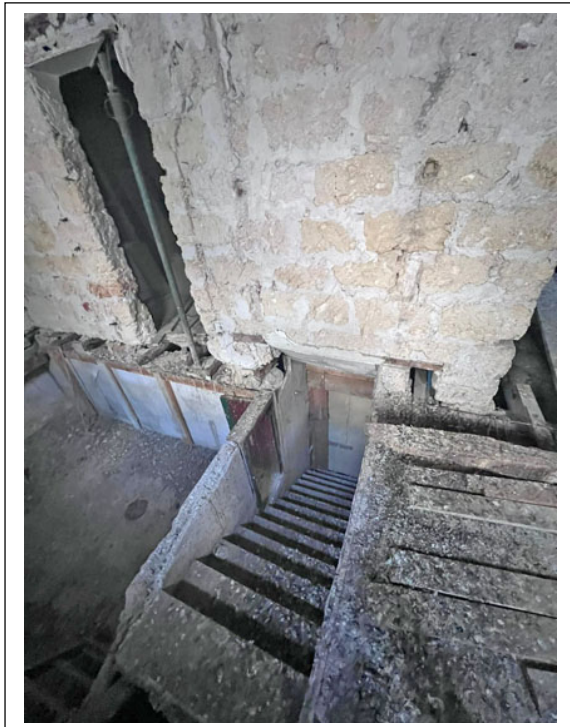
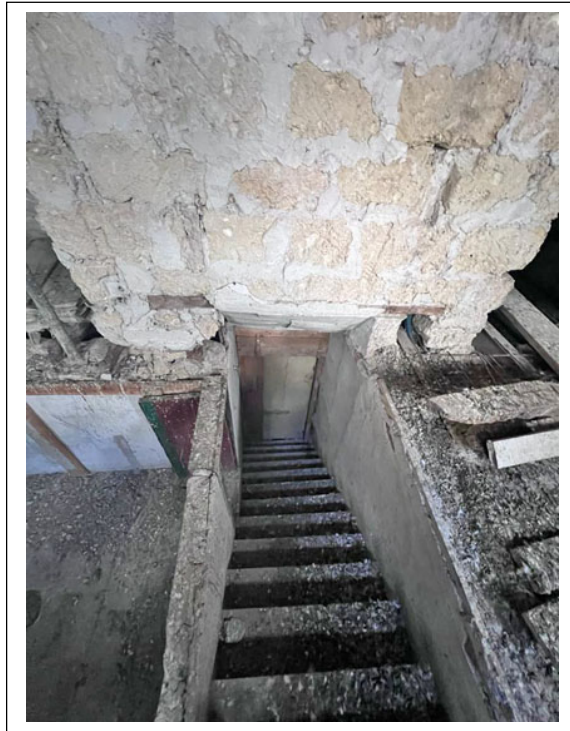


Foto n. 8-9. Scala con accesso da Vicolo II del Celso n. 7 che conduce ai beni pignorati del secondo piano del fabbricato (sub. 14 e sub. 15)

PRIMO PIANO. SUB. 13

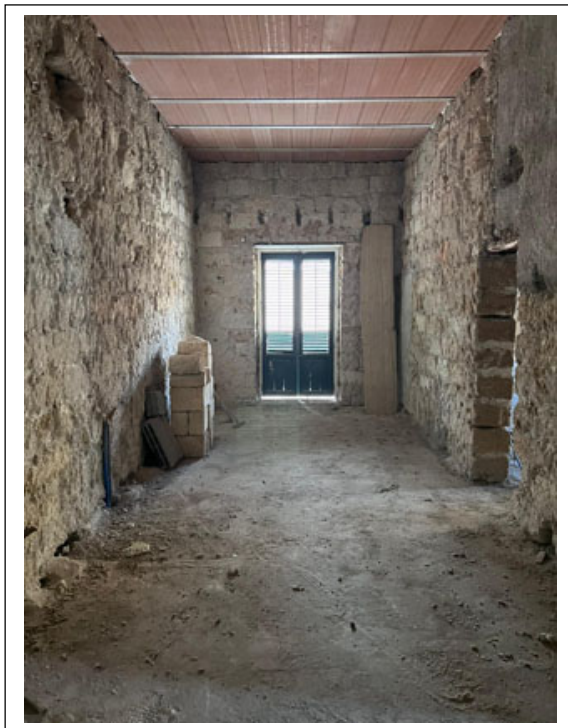
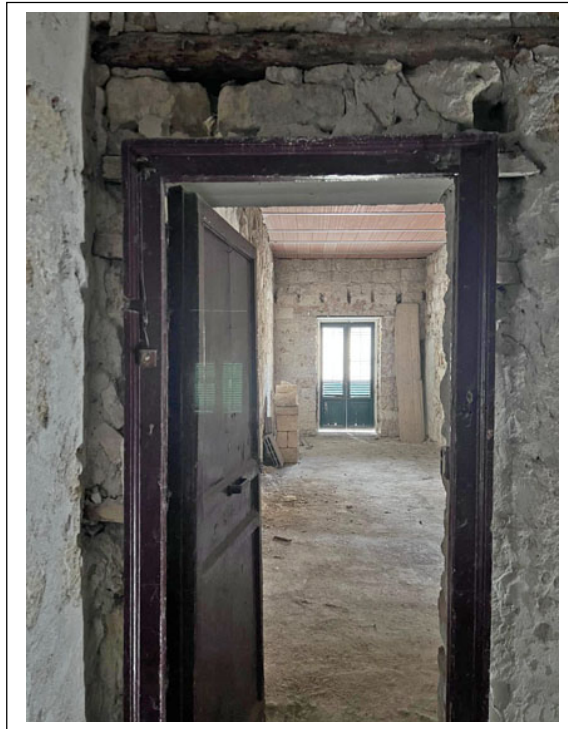


Foto n. 10-11. Immobile identificato al sub. 13.
Ambiente di ingresso con affaccio su Vicolo II del
Celso

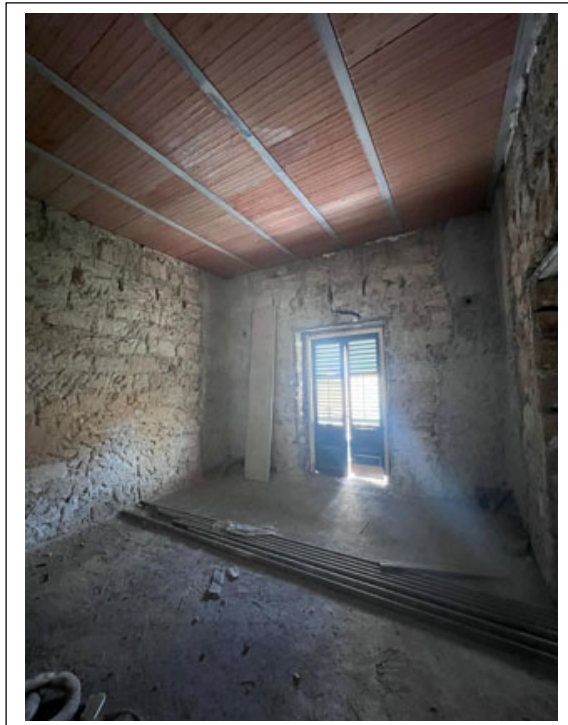


Foto n. 12-13. Immobile identificato al sub. 13.
Ambiente di ingresso con affaccio su Vicolo II del
Celso

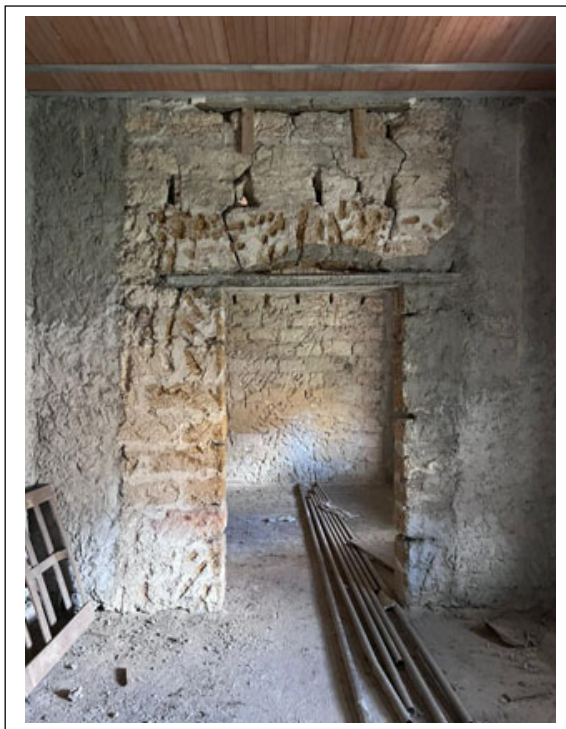


Foto n. 14. Immobile identificato al sub. 13.
Apertura di collegamento tra i vani prospettanti su
Piazza Linares

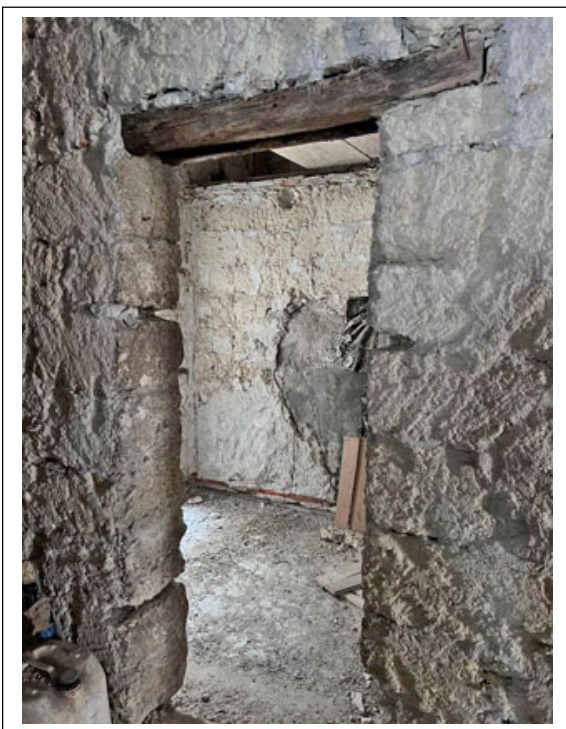


Foto n. 15. Immobile identificato al sub. 13.
Apertura di collegamento tra l'ambiente di
ingresso e il vano indicato come cucina nella
planimetria catastale di impianto

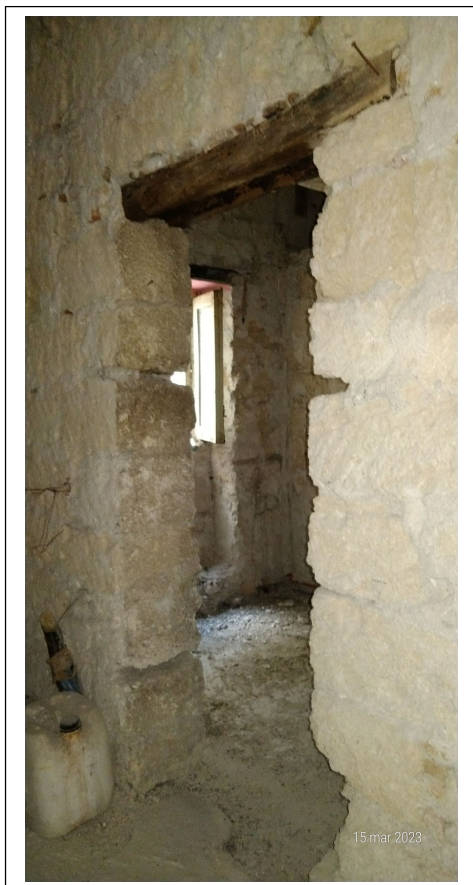


Foto n. 16. Immobile identificato al sub. 13. Apertura di collegamento tra l'ambiente di ingresso e il vano indicato come cucina nella planimetria catastale di impianto



Foto n. 17. Immobile identificato al sub. 13. Vano con soppalco/ripostiglio indicato come cucina nella planimetria catastale di impianto



Foto n. 18. Immobile identificato al sub. 13. Vano con soppalco/ripostiglio indicato come cucina nella planimetria catastale di impianto

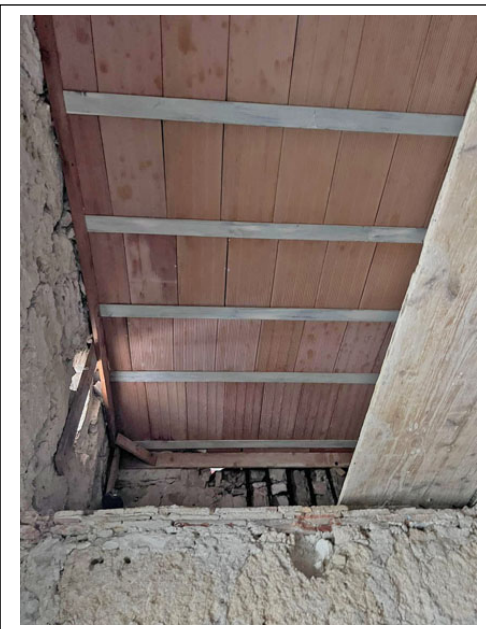


Foto n. 19-20. Immobile identificato al sub. 13. Soppalco/ripostiglio del vano indicato come cucina nella planimetria catastale di impianto



Foto n. 21-22. Immobile identificato al sub. 13. Ambiente di ingresso. Aperture di collegamento con i vani prospettanti su Piazza Linares e sulla chiostрина interna al fabbricato

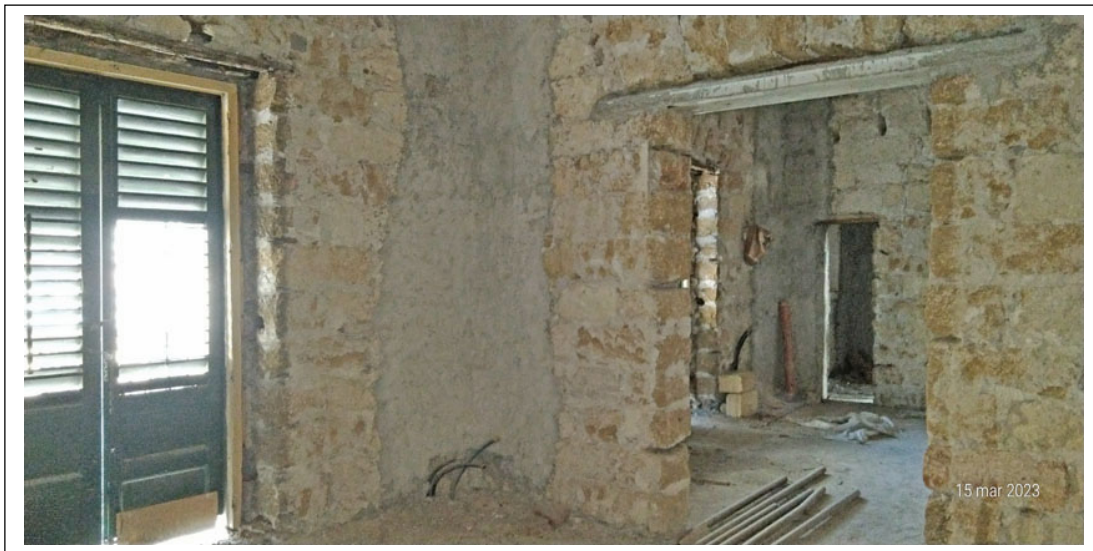


Foto n. 23-24. Immobile identificato al sub. 13. Ambienti prospettanti su Piazza Linares

SECONDO PIANO. SUB. 16



Foto n. 25-26. Scala comune con accesso da Piazza Linares n. 6. Rampa che conduce all'immobile identificato al sub. 16 al secondo piano.

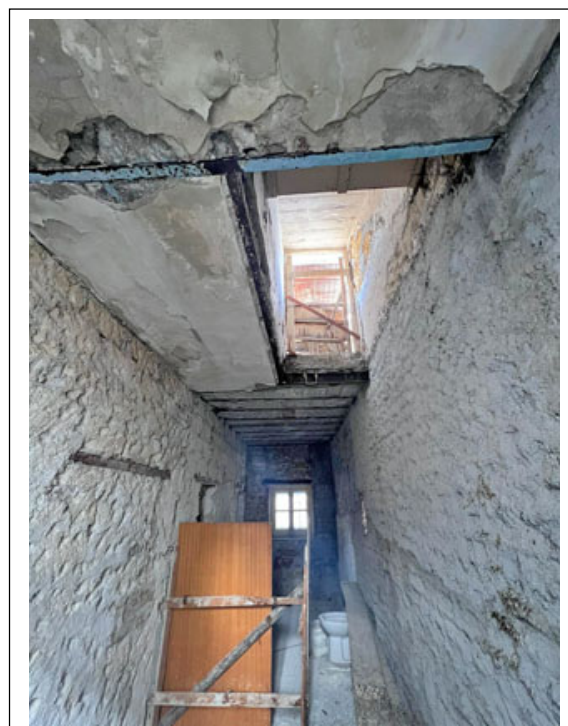
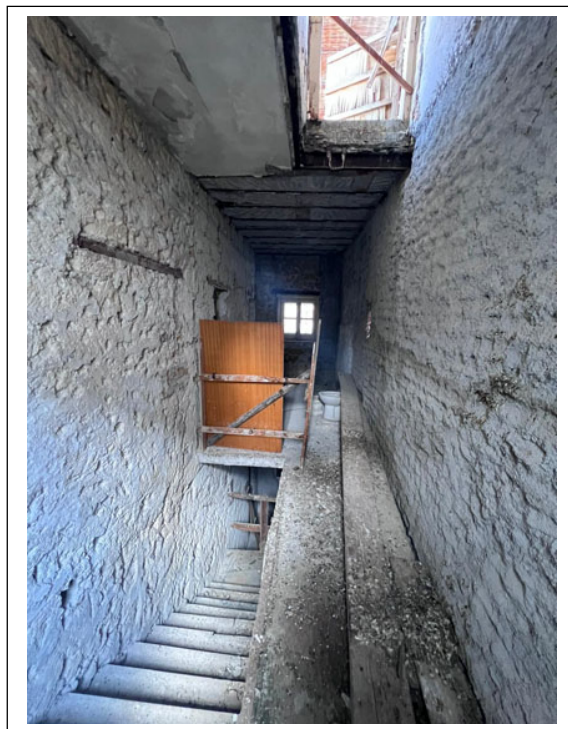


Foto n. 27-28. Scala comune con accesso da Piazza Linares n. 6. Rampa che conduce all'immobile identificato al sub. 16 al secondo piano. E' visibile l'ingresso alla terrazza del terzo piano non accessibile per l'assenza dell'ultima rampa

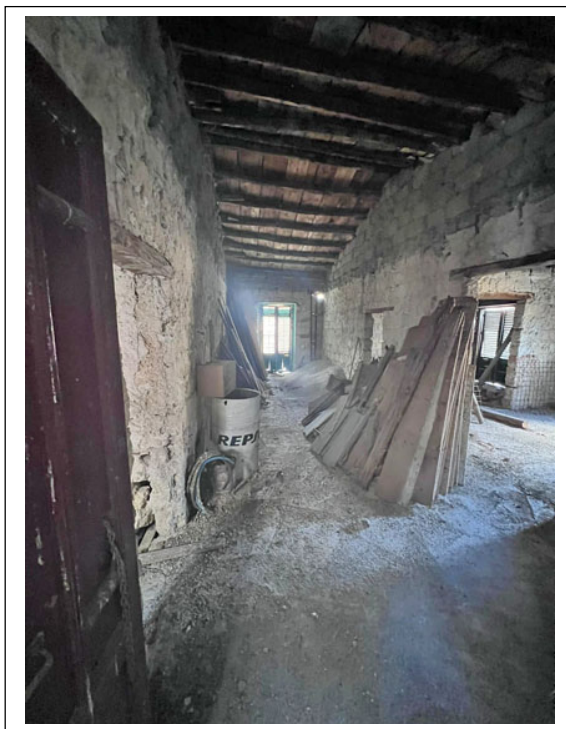


Foto n. 29. Immobile identificato al sub. 16.
Ambiente di ingresso con affaccio su Vicolo II del
Celso



Foto n. 30. Immobile identificato al sub. 16.
Apertura di collegamento tra i vani prospettanti su
Piazza Linares



Foto n. 31. Immobile identificato al sub. 16. Ambiente di ingresso prospettante su Vicolo II del Celso



Foto n. 32. Immobile identificato al sub. 16. Ambiente di ingresso prospettante su Vicolo II del Celso



Foto n. 33. Immobile identificato al sub. 16. Vano prospettante su Piazza Vincenzo Linares

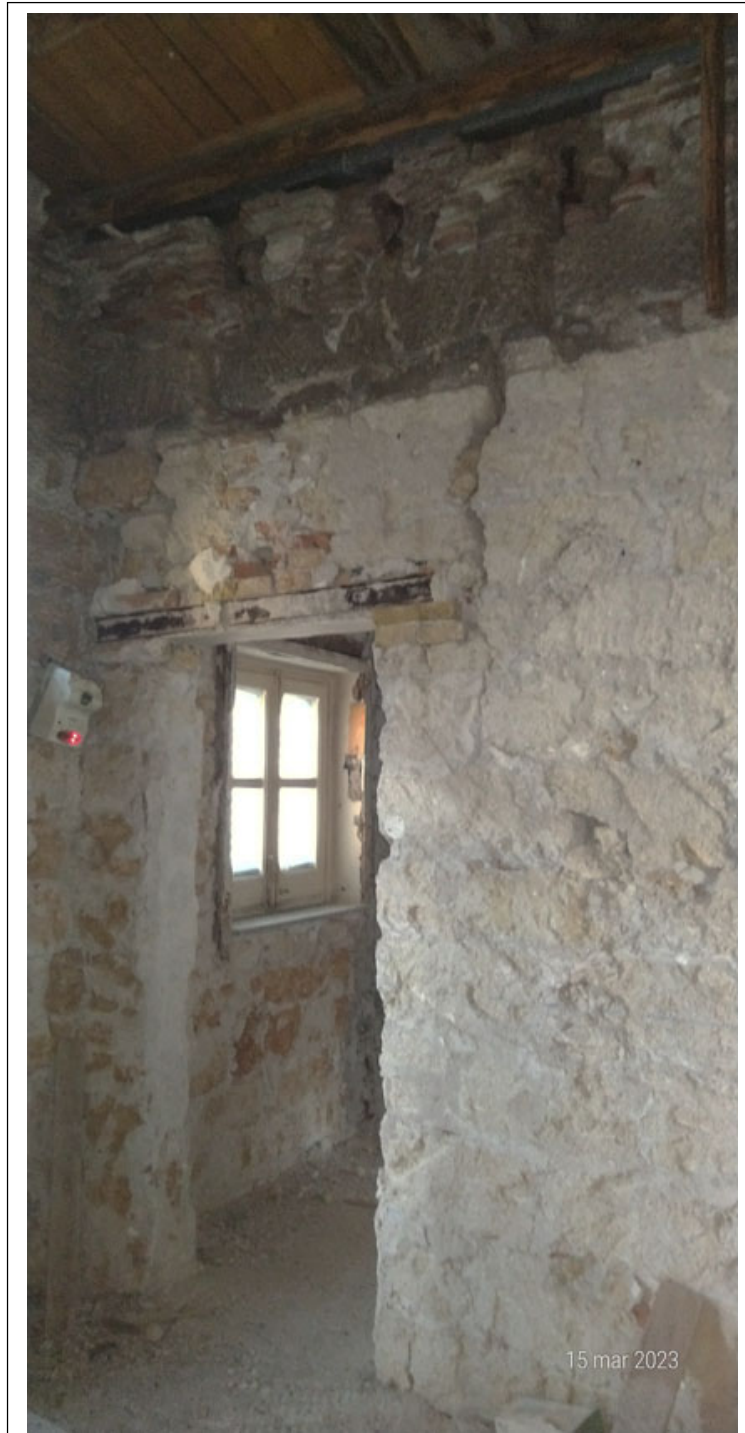


Foto n. 34. Immobile identificato al sub. 16. Vano prospettante su Piazza Vincenzo Linares



Foto n. 35-36. Immobile identificato al sub. 13. Ambienti prospettanti su Piazza Linares

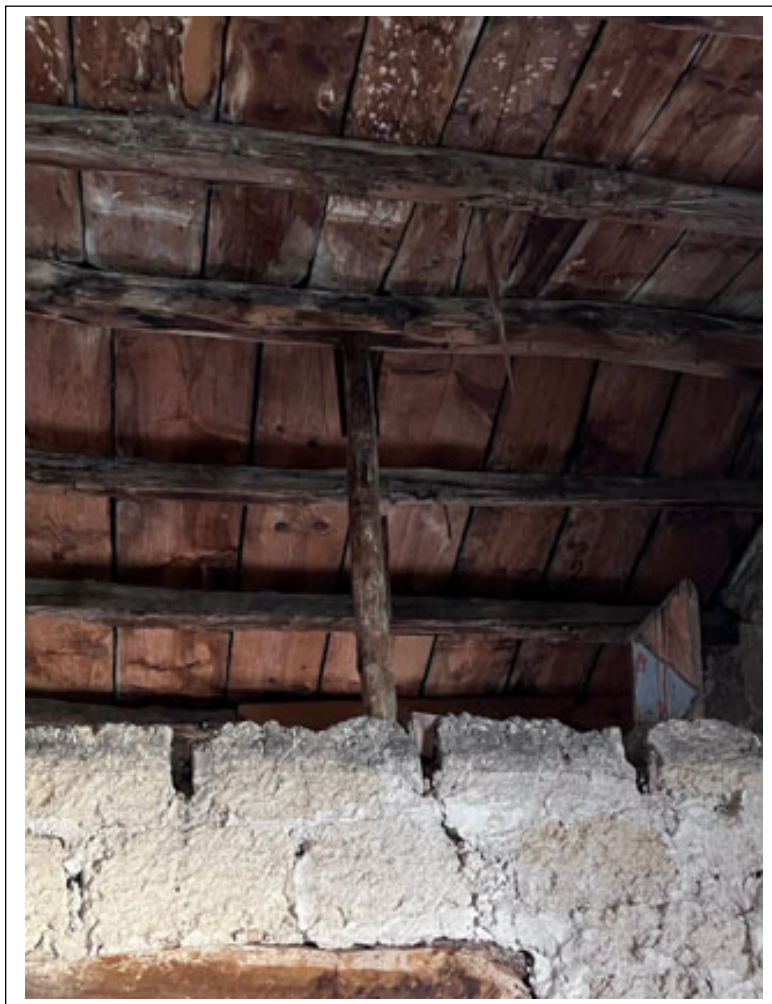


Foto n. 37. Particolare della copertura lignea con puntello di sostegno

SECONDO PIANO. SUB. 14 - SUB. 15

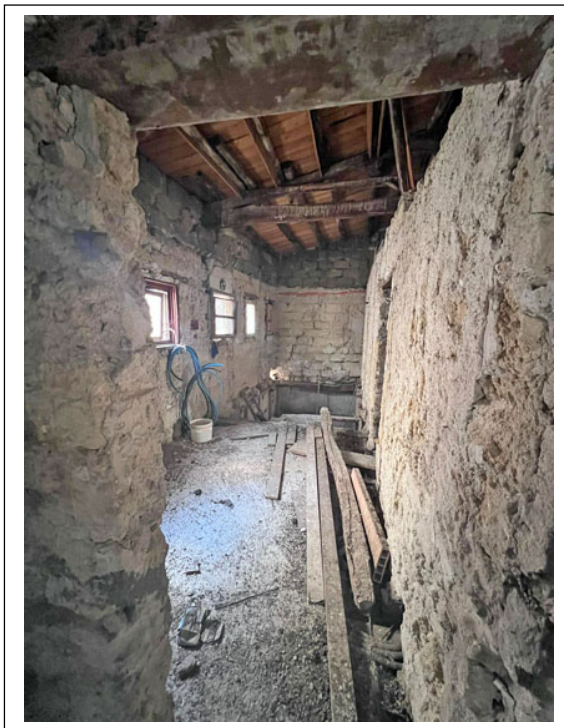


Foto n. 38. Immobili identificati al sub. 14 e sub. 15

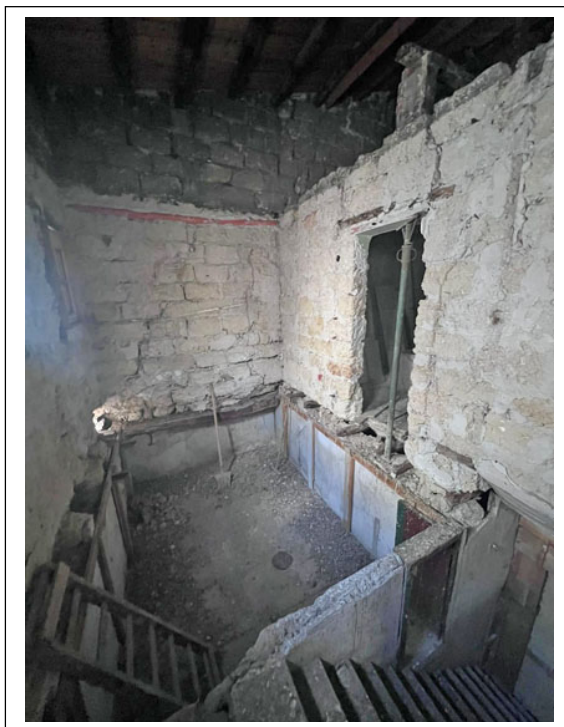


Foto n. 39. Immobile identificato al sub. 15 in cui è crollato il solaio di calpestio

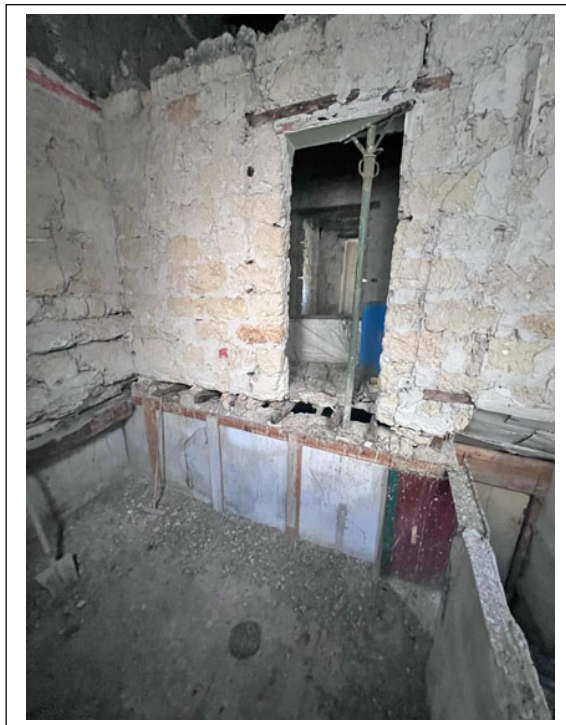
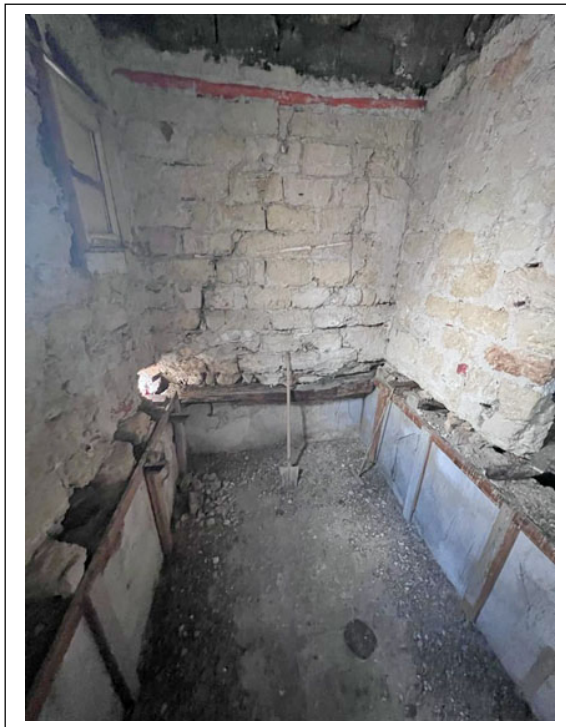


Foto n. 40-41. Immobile identificato al sub. 15
in cui è crollato il solaio di calpestio

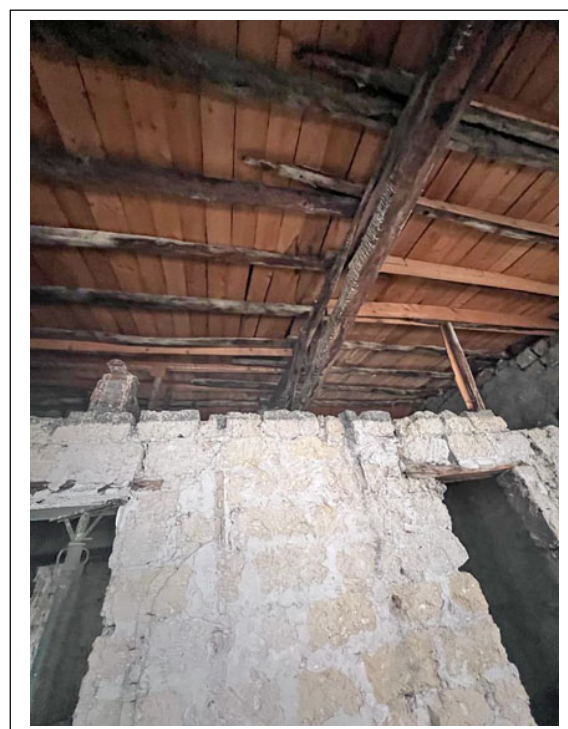
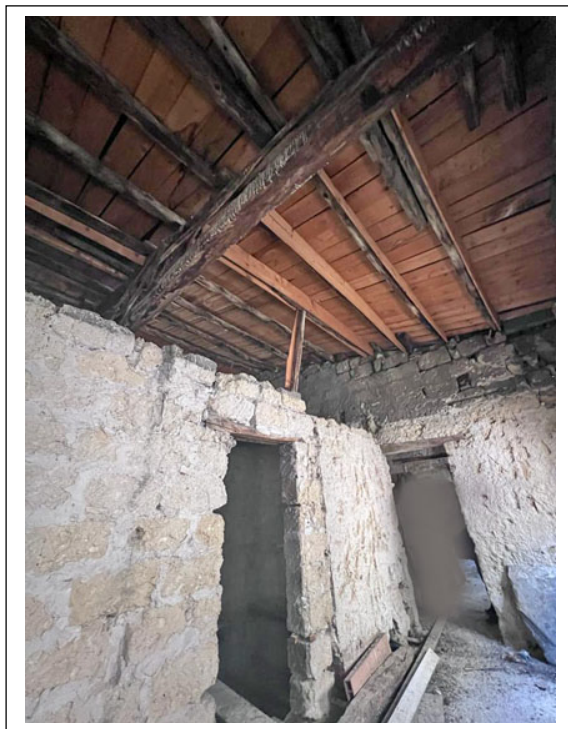


Foto n. 42-43. Immobile identificato al sub. 14.
Particolare delle murature e del tetto in legno

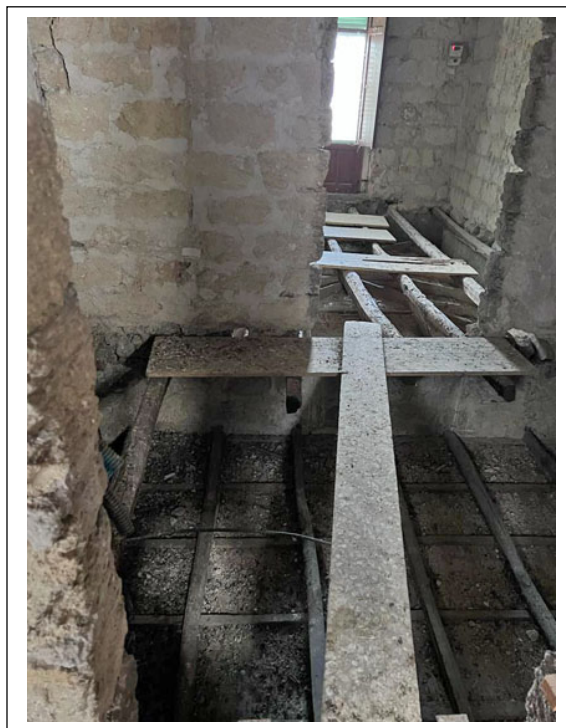
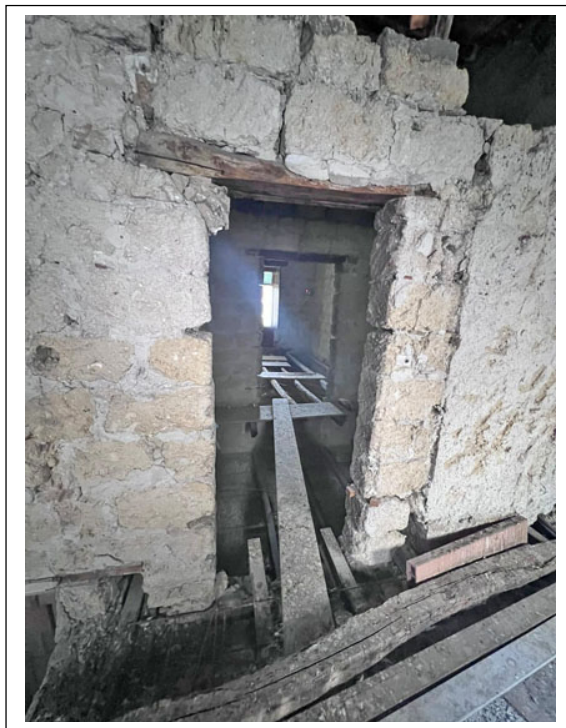
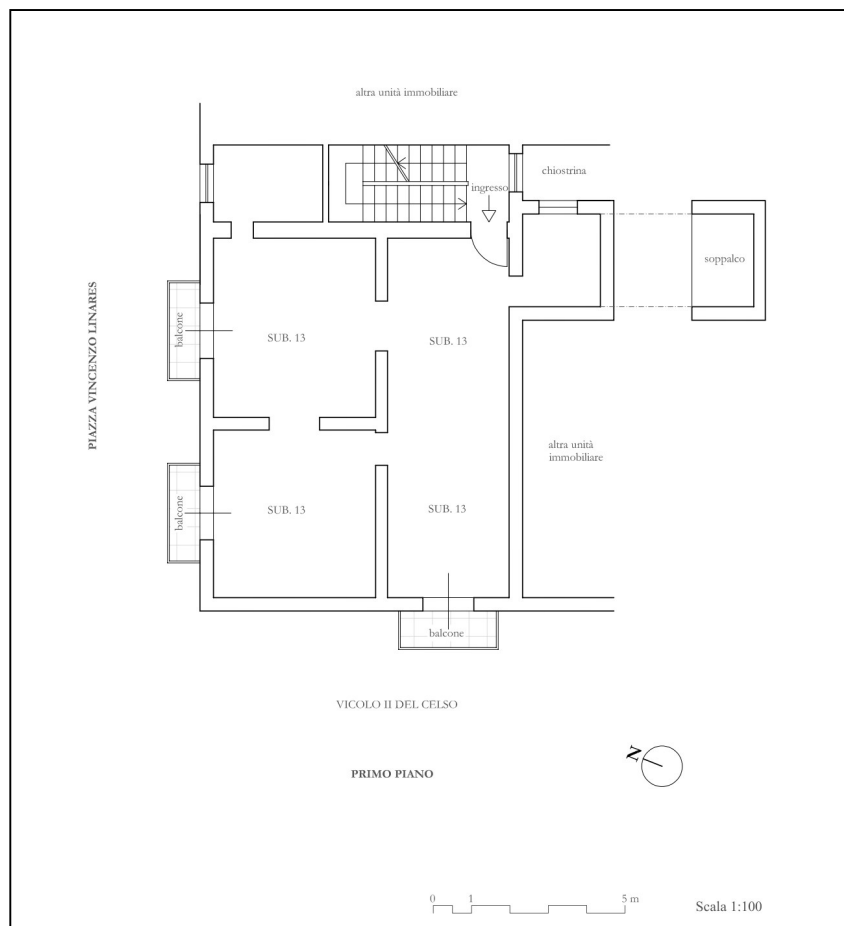


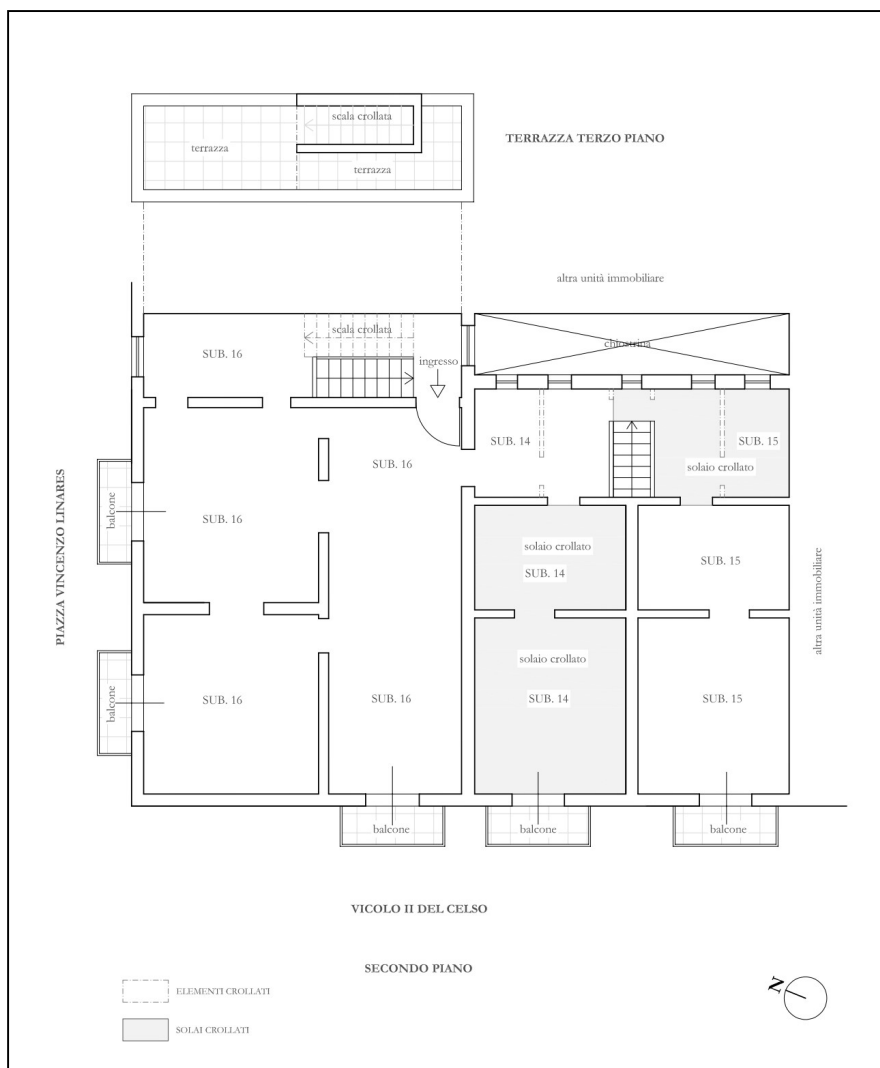
Foto n. 44-45. Immobile identificato al sub. 14
in cui è crollato il solaio di calpestio

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Primo piano (sub. 13) - Planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 15, tav. 1)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



**Secondo piano (subb. 16-14-15) - Planimetria di rilievo dello stato di fatto
(all. 16, tav. 2)**

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Primo piano: unità immobiliare collabente così identificata al catasto dei fabbricati di Palermo:

- **foglio 120, particella 53, sub. 13**, Piazza Vincenzo Linares n. 6, piano primo, cat. F/2. Derivante dalla soppressione dell'originario sub. 7 a seguito di variazione della destinazione da abitazione economica A/3 ad unità collabente F/2

Secondo piano: unità immobiliari collabenti così individuate al catasto dei fabbricati di Palermo:

- **Foglio 120, p.la 53, sub. 16**, Piazza Vincenzo Linares n. 6, piano secondo e terzo, cat. F/2. Derivante dalla soppressione dell'originario sub. 10 a seguito di variazione della destinazione da abitazione economica A/3 ad unità collabente F/2
- **Foglio 120, p.la 53, sub. 14**, Vicolo II del Celso n. 7, piano secondo, cat. F/2. Derivante dalla soppressione dell'originario sub. 8 a seguito di variazione della destinazione da abitazione ultrapolare A/5 ad unità collabente F/2
- **Foglio 120, p.la 53, sub. 15**, Vicolo II del Celso n. 7, piano secondo, cat. F/2. Derivante dalla soppressione dell'originario sub. 9 a seguito di variazione della destinazione da abitazione ultrapolare A/5 ad unità collabente F/2

Le visure catastali attuali (all. 6-9) non mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento poiché l'atto riporta i precedenti identificativi catastali con cui gli immobili risultavano censiti prima della variazione delle destinazioni da abitazioni A/3 e A/5 ad unità collabenti F/2 avvenuta il 10/09/2018.

Nelle visure catastali storiche sono riportati i precedenti dati catastali dei beni pignorati.

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

Planimetria catastale:

Si rappresenta che, essendo le unità immobiliari censite come unità collabenti, non sono presenti le planimetrie catastali attuali negli archivi informatizzati dell'Agenzia delle Entrate. È stato possibile acquisire soltanto le planimetrie storiche di impianto tutte risalenti al 1939.

Dal confronto tra le planimetrie storiche depositate al Catasto in data 22/12/1939 (sub. 13 e sub. 16) e in data 06/12/1939 (sub. 14 e sub. 15) e il rilievo dello stato dei luoghi (**all. 15, 17**), eseguito dalla sottoscritta in data 15/03/2023, emergono le seguenti difformità:

- **Primo piano (sub. 13)**

La planimetria catastale di impianto del 22/12/1939 presenta una sostanziale conformità con l'attuale distribuzione interna dei vani eccetto che per la rimozione di alcuni tramezzi nell'ambiente di ingresso e nell'adiacente locale soppalcato un tempo adibito a cucina, rimozione probabilmente effettuata durante gli interventi di recupero o crollati per vetustà.

Inoltre, si osserva che nella planimetria catastale è presente un unico balcone prospettante su Piazza Linares in luogo dei due balconi attuali (**all. 16. Tav. 2**). È probabile, tuttavia, che si tratti di una errata rappresentazione grafica considerato che la medesima situazione si presenta al secondo piano e che i suddetti balconi e le cornici modanate presenti nelle fasce marcapiano in corrispondenza delle solette in marmo sembrano risalire all'epoca di costruzione del fabbricato.

- **Secondo piano (subb. 16-14-15)**

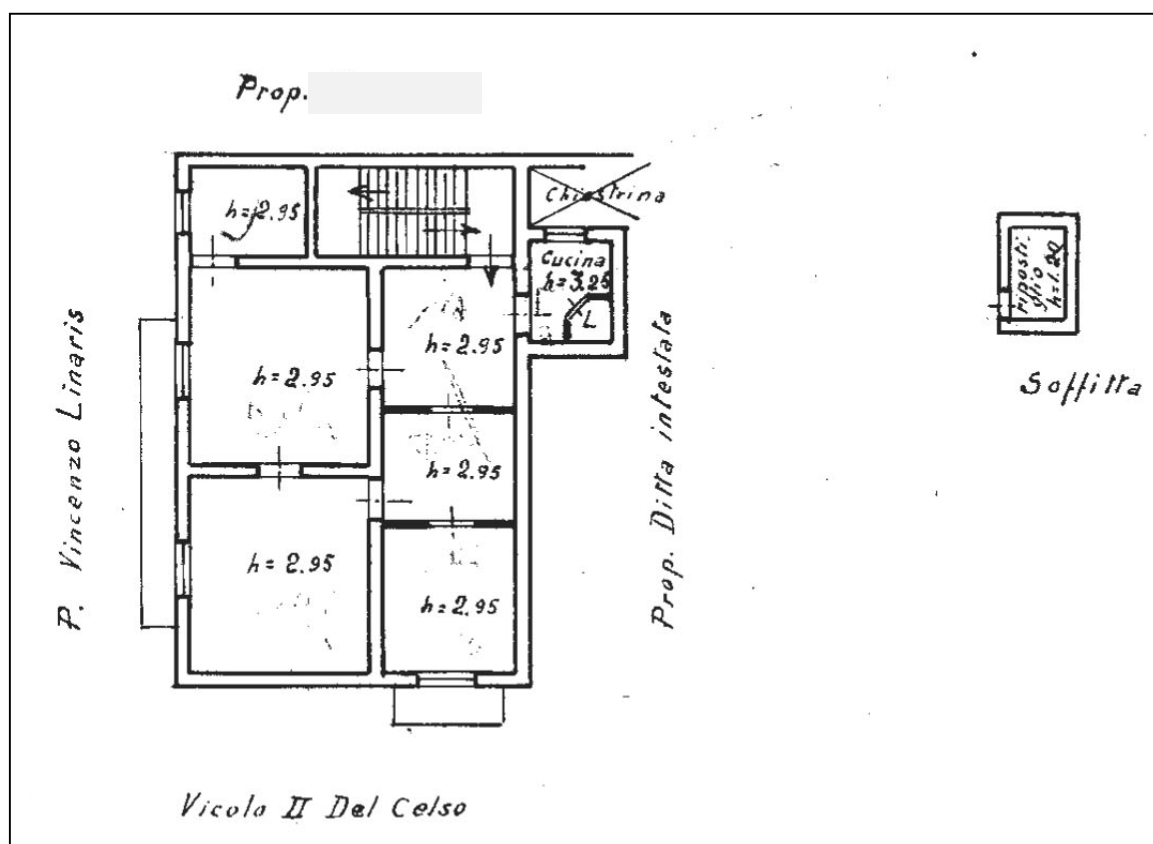
Si rappresenta che nel muro di confine tra l'immobile identificato al sub. 16 e l'immobile censito al sub. 14 è stato aperto un varco che mette in comunicazione le due unità pignorate, realizzando, così, una fusione immobiliare. A sua volta l'immobile del sub. 14 risulta collegato con l'unità del sub. 15 poiché non sono più esistenti i tramezzi che originariamente li separavano. Attualmente gli immobili sopradescritti costituiscono, di fatto, un'unica unità immobiliare (**all. 18. Tav. 4**)

Per quanto riguarda la corrispondenza con le planimetrie catastali, si osserva sui luoghi l'assenza di alcuni tramezzi probabilmente crollati per effetto della vetustà degli immobili o rimossi durante le opere di recupero. Nell'immobile censito al sub. 16 non esiste più il tramezzo che separava uno dei vani dalla scala comune. Sempre nell'immobile identificato al sub. 16, oltre al varco sulla parete di confine con il sub. 14, è stato aperto un ulteriore varco che mette in comunicazione l'ambiente di ingresso con uno dei vani prospettanti su Piazza Linares.

Tutte le modifiche sopra elencate (fusione immobiliare, apertura di vani in muratura portante, eliminazione di tramezzi) sono successive alla data di presentazione delle planimetrie catastali e, come meglio specificato al quesito 6, sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune. L'apertura dei vani in muratura portante, tuttavia, sembra essere stata realizzata in epoca remota considerata la presenza di vecchie architravi lignee.

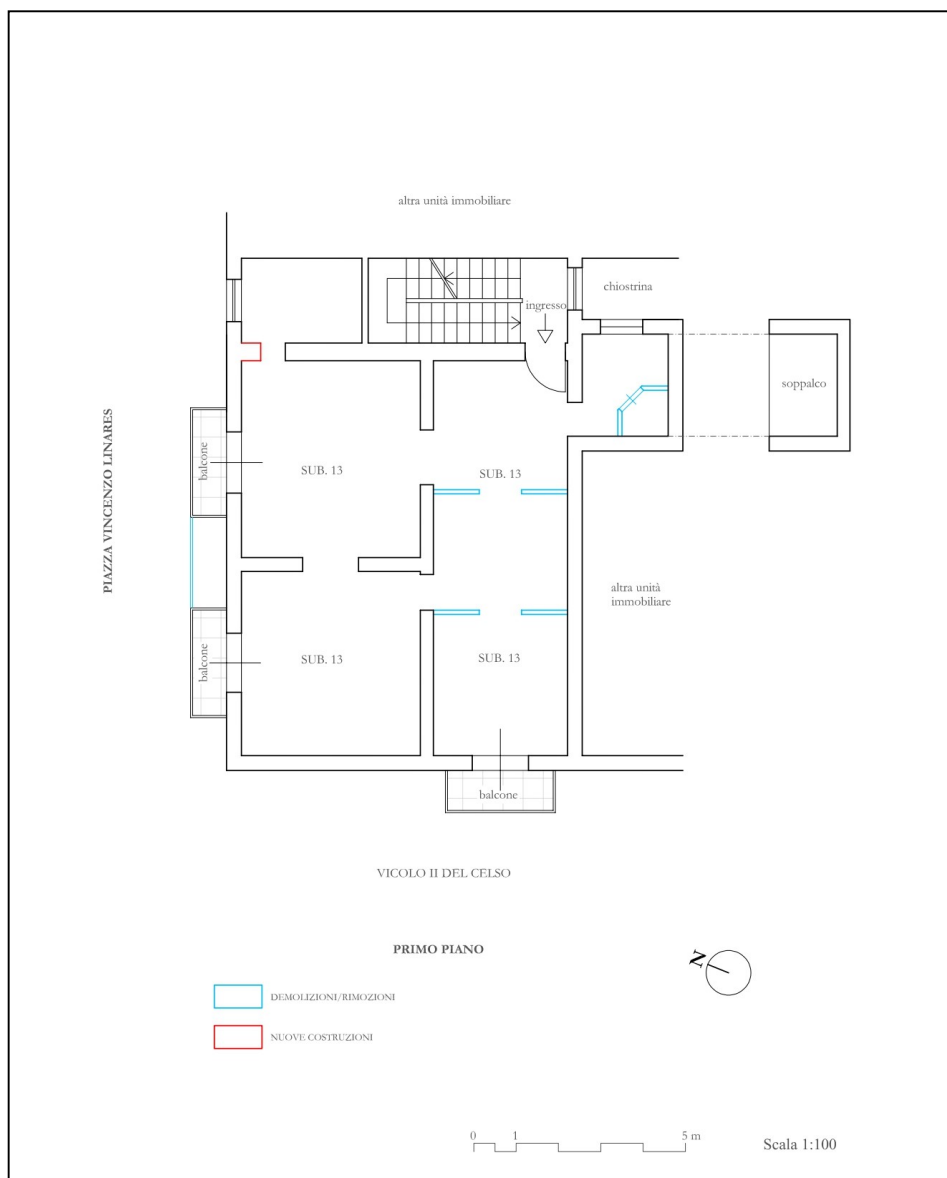
Per qualsiasi considerazione in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate e ai costi da sostenere per la regolarizzazione delle stesse si rimanda alla lettura del quesito n. 6 concernente la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali storiche del 06/12/1939 e 22/12/1939 e le planimetrie di rilievo del 15/03/2023 in cui sono state evidenziate con colore rosso (nuove costruzioni) e azzurro (rimozioni/demolizioni) le difformità rispetto alle planimetrie catastali di impianto.

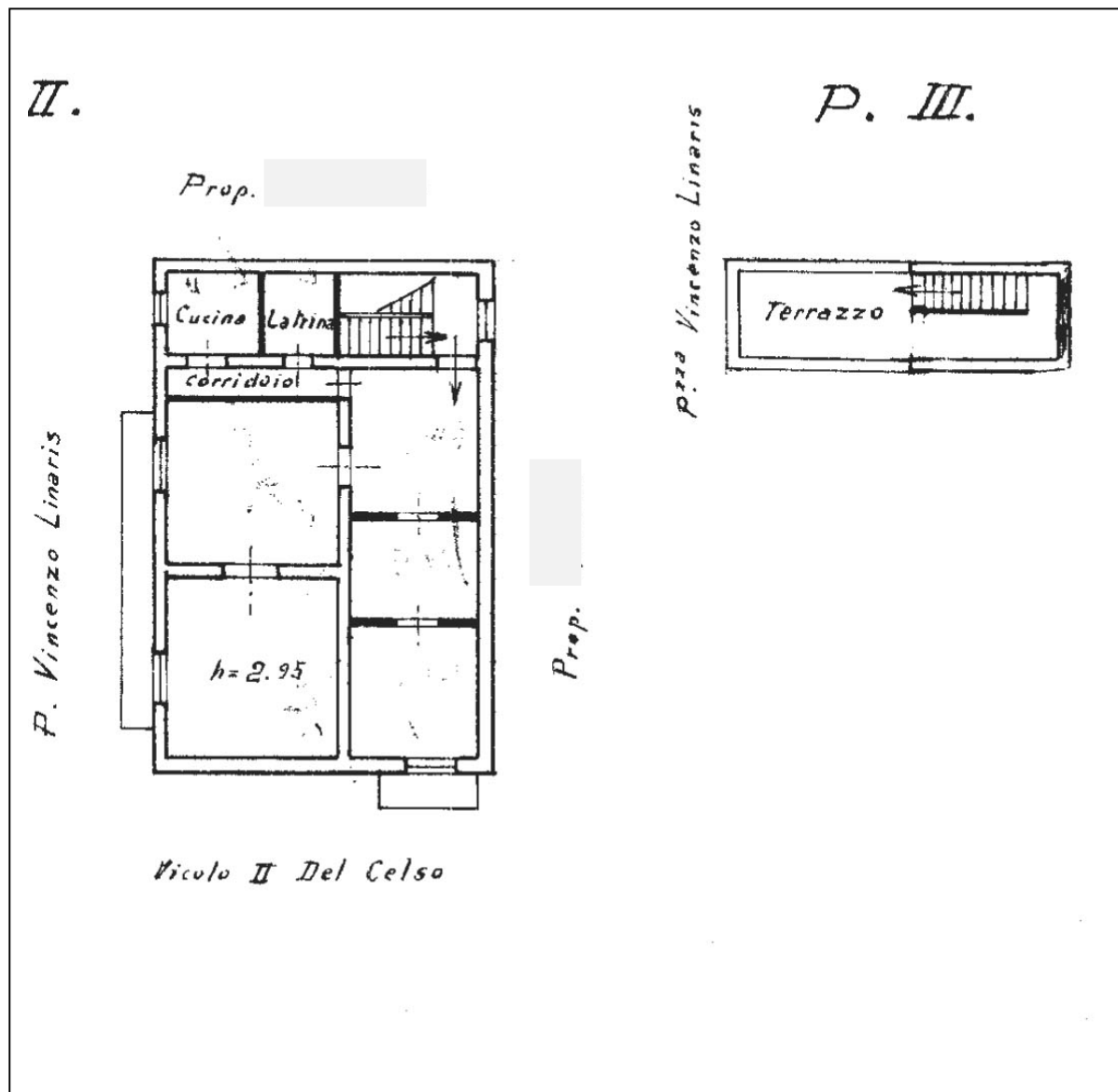


Primo piano. Estratto planimetria catastale dell'immobile censito al sub. 13 presentata il 22/12/1939 (All. 6)

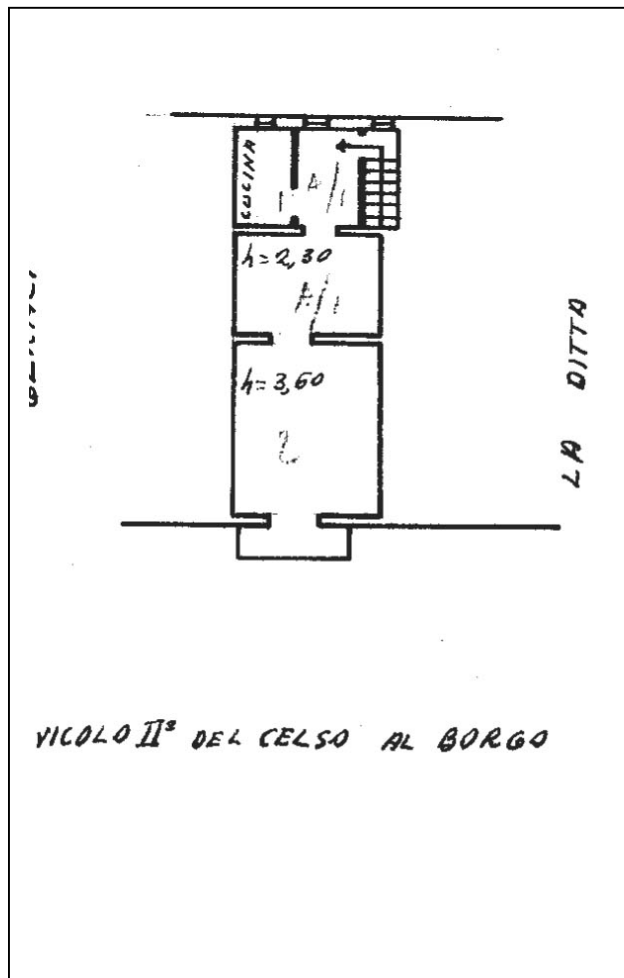
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



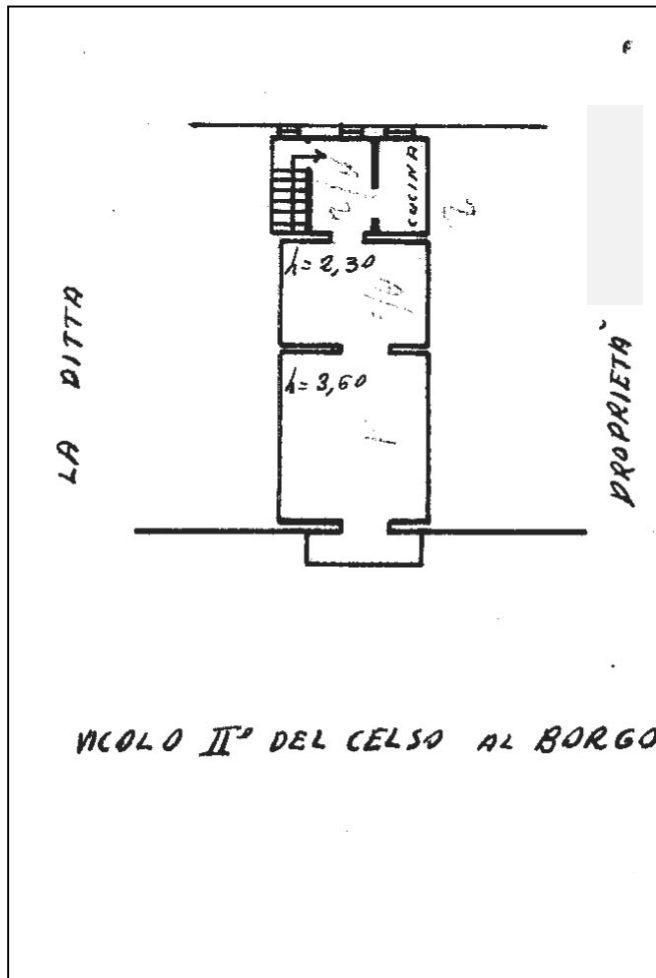
Rilievo attuale dell'immobile di primo piano (sub. 13) con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1939 (All. 16, tav. 2)



Secondo piano. Estratto planimetria catastale dell'immobile censito al sub. 16 presentata in data 22/12/1939 (All. 7)

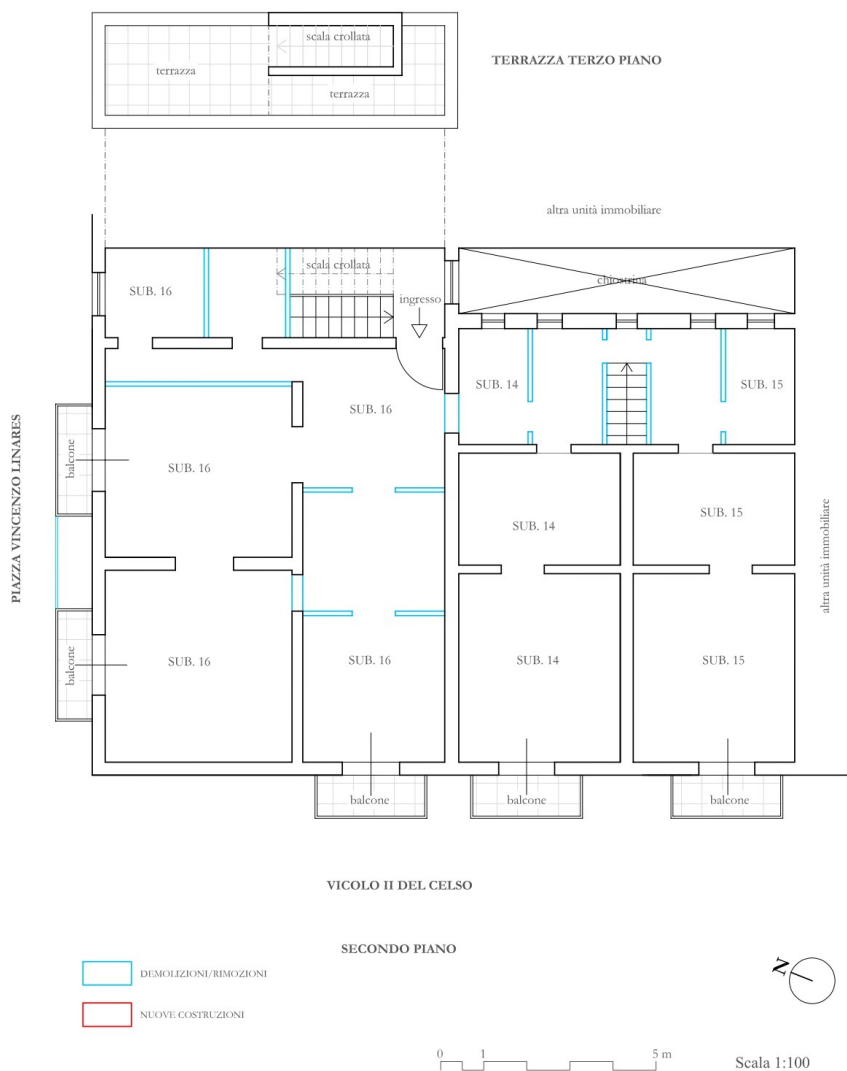


Secondo piano. Estratto planimetria catastale immobile censito al sub. 14 presentata il 06/12/1939 (All. 8)



Secondo piano. Estratto planimetria catastale immobile censito al sub. 15 presentata il 06/12/1939 (All. 9)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



Rilievo attuale degli immobili del secondo piano (subb. 16-14-15) con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali di impianto del 1939 (All. 18, tav. 4)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 5:

Piena proprietà di unità collabenti così composte:

- **Immobile collabente**, ubicato in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 6, primo piano.
Composto da tre ampi ambienti e da altri due vani di minore dimensione.
Censito al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, p.lla 53, sub. 13, cat. F/2.**
- **Immobile collabente**, ubicati in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 6, secondo piano. Composto da tre ampi ambienti e un altro vano più piccolo.
Censito al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, p.lla 53, sub. 16, cat. F/2.**
- **Immobile collabente**, ubicato in Palermo, Vicolo II del Celso n. 7, secondo piano.
Composto da tre ambienti.
Censito al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, p.lla 53, sub. 14, cat. F/2.**
- **Immobile collabente**, ubicati in Palermo, Vicolo II del Celso n. 7, secondo piano.
Composto da tre ambienti.
Censito al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, p.lla 53, sub. 15, cat. F/2.**

I beni pignorati risultavano già realizzati alla data del 1939, data del primo accatastamento, come dimostrano le planimetrie catastali di impianto che riportano la data del 06/12/1939 e 22/12/1939.

Gli immobili sono stati, dunque, costruiti in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in assenza di titoli edilizi alla data della edificazione, gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del cento abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati. Ai fini della conformità edilizia e urbanistica, lo stato legittimo degli immobili da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è quello ante '42 riportato nelle planimetrie del 1939.

Rispetto alle suddette planimetrie di impianto lo stato dei luoghi rilevato in data 15/03/2023 presenta le seguenti difformità:

- Primo piano. Sub. 13
 1. Rimozione di due tramezzi nell'ambiente di ingresso

2. Rimozione di tramezzi nel vano indicato come cucina nella planimetria del 1939
3. Presenza di due balconi su Piazza Linares in luogo di un balcone unico
- Secondo piano. Subb. 16-14-15
 4. Rimozione di due tramezzi nell'ambiente di ingresso del sub. 16
 5. Rimozione di un tramezzo in uno dei vani del sub. 16 prospettante su Piazza Linares
 6. Rimozione di due tramezzi nei vani del sub. 16 adiacenti alla scala comune
 7. Presenza di due balconi su Piazza Linares in luogo di un balcone unico nel sub. 16
 8. Apertura di un varco tra l'ambiente di ingresso e uno degli ambienti prospettanti su Piazza Linares nel sub. 16
 9. Fusione immobiliare tra l'immobile identificato al sub. 16 e l'immobile censito al sub. 14 tramite apertura di un varco che mette in comunicazione le due unità pignorate
 10. L'immobile del sub. 14 risulta collegato con l'unità del sub. 15 poiché non sono più esistenti i tramezzi che originariamente li separavano.
 11. Presenza di una tettoia realizzata nella terrazza del terzo livello di pertinenza del sub. 16

Inoltre, in sede di sopralluogo è emerso che sono stati intrapresi lavori di recupero, non portati a termine, consistenti nella sostituzione dei vecchi solai in legno con nuovi solai in profilati di acciaio e tavole in laterizio, nonché nel consolidamento di alcune porzioni di muratura portante con rete di rinforzo e malta.

Tutte le modifiche sopra elencate (fusione immobiliare, apertura di vani in muratura portante, eliminazione di tramezzi, interventi di recupero) sono successive alla data di presentazione delle planimetrie catastali e sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune.

Per quanto riguarda la regolarizzazione degli interventi di recupero (sostituzione solai e consolidamento porzioni di muratura) e per l'apertura vani in muratura portante, si potrebbe fare ricorso all'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità), aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa), presentando al comune un'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS).

Per gli interventi suddetti, trattandosi di opere strutturali, è necessario depositare il progetto delle strutture presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo e produrre la certificazione di idoneità sismica. Il progetto sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74. Certificato di idoneità sismica e parere di sussistenza dovranno essere allegati alla richiesta di PDCS (permesso di costruire in Sanatoria) da inoltrare al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto gli immobili ricadono all'interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il contributo del costo di costruzione, per gli edifici ubicati all'interno di Borgo Vecchio il contributo è ridotto della metà. Nel caso in esame tale costo ammonta a circa **€ 5.200,00** salvo conguagli dell'ufficio. Al Comune andranno anche corrisposti i diritti fissi di istruttoria della pratica di PDCS pari a **€ 800,00**.

Inoltre, sarà necessario versare all'Ufficio del Genio Civile l'importo di **€ 200,00** di diritti fissi di istruttoria, salvo conguagli.

Ancora, dovrà essere rimossa la tettoia costruita sulla terrazza del terzo livello afferente all'immobile del sub. 16. Per la rimozione, che si configura quale intervento di edilizia libera, si stima orientativamente una spesa di **€ 500,00** tenendo presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla terrazza per assenza della scala che conduce al terzo piano.

Poiché gli immobili non sono dotati di certificato di abitabilità, a seguito del completamento dei lavori di recupero, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale si dovrà corrispondere la somma di **€ 450,00** a titolo di diritti fissi, salvo conguagli dell'ufficio.

Infine, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale del secondo piano in cui è stato attuato l'accorpamento delle unità immobiliari pignorate presentando un Documento di Aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCFA). Il costo di presentazione del DOCFA è di circa **€ 210,00**, salvo conguagli dell'ufficio.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato per la redazione del certificato di idoneità sismica e del progetto da depositare al Genio Civile, per la presentazione al comune del PDCS, della SCA e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA). Tale compenso si stima orientativamente in **€ 8.000,00** oltre il costo di redazione dell'APE pari a circa **€ 400,00**, salvo ulteriori richieste del professionista.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 107.300,00 (Euro Centosettemilatrecento)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

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

Si precisa che oggetto della suddetta compravendita sono state le unità immobiliari censite con gli originari dati catastali come riportati nell'atto di pignoramento, precedenti alla variazione della destinazione da abitazioni a unità collabenti avvenuta in data 10/09/2018.

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

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

6.1 Destinazione urbanistica e situazione vincolistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta in data 05/08/2024 (**all. 20**) la particella 53 del foglio 120 su cui insistono i beni oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Prescrizioni Esecutive del "Borgo Vecchio" con le seguenti previsioni: tipologia "edilizia a schiera" (artt. 4-5-19-26-28-29 delle N. T. di A) con categoria di intervento "restauro" (art. 9 delle N.T. di A.).

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

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

mantenuta se adeguata alle seguenti caratteristiche: deve essere di massimo una elevazione, possedere una copertura a doppia falda con linee di gronda e di colmo parallele alla strada, arretrarsi dal filo del prospetto di minimo mt. 1, e massimo mt. 2, essere realizzata in materiali tradizionali.

Si prescrive o il ripristino della copertura originaria.

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

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

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

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

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

6. 2 Difformità edilizie e sanabilità

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano già edificate nel 1939, anno del primo accatastamento, come dimostrano le planimetrie storiche acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari.

Gli immobili sono stati, dunque, costruiti in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in

assenza di titoli edilizi, i fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del cento abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati.

Tuttavia, la sottoscritta, dopo aver estratto presso l'Archivio Notarile di Palermo il titolo di proprietà dei beni ed i pregressi atti di provenienza al fine di acquisire eventuali estremi dei titoli edilizi, ha inoltrato presso il Settore Edilizia Privata/Città Storica del Comune di Palermo, in data 20/11/2023, una istanza di accesso atti al fine di accertare se fossero presenti negli archivi dell'ufficio titoli edilizi abilitativi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. L'ufficio, con nota trasmessa a mezzo pec del 30/11/2023 ha risposto che non sono state reperite presso gli archivi dell'ufficio pratiche edilizie inerenti il fabbricato né è stato reperito il certificato di abitabilità in quanto l'edificio risulta essere stato edificato in data antecedente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale storica di primo impianto allegata alla richiesta di accesso atti **(all. 21)**.

In data 14/12/2023 la sottoscritta ha inoltrato istanza anche al Settore Condono onde verificare l'eventuale presenza di pratiche di condono riguardanti i beni pignorati. Con pec del 18/12/2023 il Settore Condono ha risposto che da ricerche effettuate sul database dell'ufficio non risultano istanze di sanatoria **(all. 23)**.

Tuttavia, considerato che dal sopralluogo del 15/03/2023 è emerso che negli immobili pignorati sono stati attuati parziali lavori di recupero consistenti nella sostituzione dei vecchi solai in legno con nuovi solai in profilati di acciaio e tavole in laterizio, nonché nel consolidamento di alcune porzioni di muratura portante con rete di rinforzo e malta e sono stati aperti alcuni varchi in muratura portante, la scrivente ha inoltrato nuova istanza di accesso agli atti al Settore Edilizia Privata allo scopo di accertare l'esistenza di pratiche edilizie o di permessi in sanatoria a nome della società esecutata e/o dei precedenti proprietari. Con nota trasmessa a mezzo pec in data 31/05/2024 l'ufficio ha risposto che non è stata trovata sul sistema informatico nessuna pratica inerente il fabbricato di Piazza Linares n. 6 **(all. 22)**.

Trattandosi di interventi strutturali, la scrivente ha, altresì, inoltrato due richieste di accesso atti all'Ufficio del Genio Civile al fine di accertare la presenza di un eventuale progetto strutturale, con esito, tuttavia, negativo **(all. 24)**.

Dalle risposte fornite dagli uffici competenti si desume, dunque, che i lavori di recupero degli immobili pignorati siano stati effettuati in assenza di titoli edilizi. Gli interventi sono stati eseguiti parzialmente e non sono stati portati a termine.

Tuttavia, a seguito di colloqui intercorsi con i funzionari dell'Ufficio Città Storica in merito alla sanabilità delle opere effettuate in assenza di titolo edilizio, la scrivente ha appreso che è possibile sanare i suddetti interventi facendo ricorso all'accertamento di doppia conformità disciplinato dall'art. 36 del DPR 380/2001, aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa). Da quanto riferito dai tecnici della Città Storica, è possibile regolarizzare anche l'intervento di sostituzione dei vecchi solai lignei con nuovi solai in profilati di acciaio e laterizio poiché, sebbene si siano utilizzati materiali diversi dal legno, tale intervento risulta compatibile con la categoria di intervento "restauro" in edifici non vincolati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., come nel caso in esame.

Tramite l'art. 36 del DPR 380/2001 è possibile regolarizzare, altresì, l'accorpamento di unità edilizie (sub. 16 e sub. 14), avvenuto tramite apertura di un varco in muratura portante, perché si tratta di interventi ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione delle Prescrizioni esecutive di "Borgo Vecchio".

Per gli interventi suddetti, trattandosi di opere strutturali, è necessario depositare il progetto delle strutture presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo e produrre la certificazione di idoneità sismica. Il progetto sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74.

Certificato di idoneità sismica e parere di sussistenza dovranno essere allegati alla richiesta di PDCS (permesso di costruire in Sanatoria) da inoltrare al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato, inoltre, al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto gli immobili ricadono all'interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione.

Per ciò che concerne il contributo sul costo di costruzione, questo è determinato in relazione ai costi dell'intervento nella misura del 10% calcolati sulla base di un computo

metrico estimativo. Nel caso di interventi all'interno del Piano Esecutivo del Borgo Vecchio, come riportato nella Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2024 riguardante l'aggiornamento del contributo di costruzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, approvata a seguito di rettifica con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 389 del 24/12/2024, “ *trova conferma il versamento del solo contributo sul costo di costruzione, ridotto al 50%, con esclusione dell'onere di urbanizzazione, trovando applicazione l'art. 24 della L.R. 15/86 che ha modificato l'art. 18, comma 3, della L.R. 86/81, relativamente agli interventi di cui alle lettere a), b), e d), art. 3 del DPR. 380/2001*”.

Per l'intervento di sostituzione dei solai delle unità immobiliari del primo piano (sub. 13) e secondo piano (sub. 16) si stima sia stata sostenuta una spesa di circa € 30.000,00 mentre per gli altri interventi puntuali di consolidamento sulle murature e per l'apertura di vani in muratura portante si stima una spesa di circa € 22.000,00, per un totale di circa € 52.000,00. Dunque, tenendo conto che il contributo sul costo di costruzione per il PDCS per immobili situati all'interno di Borgo Vecchio deve essere ridotto della metà e tenendo, altresì, conto che tale contributo va computato al 10% in misura doppia, l'importo da corrispondere al comune sarebbe il seguente:

$$€ 52.000,00 / 2 \times 10\% \times 2 = \mathbf{€ 5.200,00}$$

Si fa presente che tale importo è suscettibile di variazioni poiché dipende dall'effettivo costo di realizzazione delle opere strutturali, al momento non determinabile con esattezza poiché non si dispone di alcuna documentazione tecnica e fiscale, nonché da eventuali conguagli richiesti dagli uffici tecnici comunali dopo la presentazione del PDCS.

All'oblazione succitata deve aggiungersi la somma di **€ 800,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria da corrispondere al Comune di Palermo nonché l'importo di **€ 200,00** per diritti fissi da corrispondere al Genio Civile (per immobili compresi tra 700 e 1500 mc), salvo conguagli richiesti dagli uffici.

Ancora, dovrà essere rimossa la tettoia costruita sulla terrazza del terzo livello afferente all'immobile del sub. 16 in quanto non regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003 stante il suo affaccio su fronte principale.

Per la rimozione della tettoia, che si configura quale intervento di edilizia libera, per cui ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) della Legge Regionale n. 16/2016 come modificata

dalla legge regionale n. 23/2021 non è richiesta la presentazione di alcuna pratica al Comune, si stima orientativamente una spesa di **€ 500,00** tenendo presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla terrazza per assenza della scala che conduce al terzo piano e, dunque, non è stato possibile accertare i materiali e le tecniche con cui è stata realizzata la suddetta tettoia.

A seguito del completamento dei lavori di recupero degli immobili, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale si dovrà corrispondere la somma di € 150,00 al Comune di Palermo a titolo di diritti fissi di istruttoria per ogni unità immobiliare. Nel caso in esame si dovrà presentare la SCA per il primo e secondo piano per un importo di **€ 450,00**, salvo conguagli dell'ufficio.

Infine, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale del secondo piano in cui è stato attuato l'accorpamento delle unità immobiliari pignorate presentando un Documento di Aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCFA). Il costo di presentazione del DOCFA è di € 70,00 per ogni unità immobiliare oggetto di variazione per un totale di **€ 210,00**, salvo conguagli dell'ufficio.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato per la redazione del certificato di idoneità sismica e del progetto da depositare al Genio Civile, per la presentazione al comune del PDCS, della SCA e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Tale compenso si stima orientativamente in **€ 8.000,00**, oltre il costo di redazione dell'APE pari a circa **€ 400,00**, salvo ulteriori richieste del professionista.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del tecnico incaricato e della ditta esecutrice dei lavori ammontano, in totale, a circa € 15.800,00 come di seguito indicato.

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

- PDCS oblazione + diritti fissi istruttoria Comune	€ 6.000,00
- diritti fissi istruttoria Genio Civile per parere sussistenza	€ 200,00
- diritti fissi DOCFA	€ 210,00
- presentazione SCA	€ 450,00

- rimozione tettoia della terrazza	€ 500,00
- Onorario orientativo professionista (PDCS, SCA, DOCFA, APE)	€ <u>8.400,00</u>
	€ 15.760,00

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

All'atto del sopralluogo di giorno 15/03/2023 gli immobili risultavano in possesso della società debitrice nella persona del legale rappresentante sig. [REDACTED].

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- Vincoli di natura urbanistica derivanti dalle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio - Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente PRG come precisato al paragrafo 6.1 del quesito 6
- Costi relativi alla presentazione del **Permesso di Costruire in Sanatoria** presso il Comune di Palermo ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 pari a **circa € 6.000,00**, salvo conguagli e ulteriori richieste dell'ufficio competente
- Costi relativi al deposito del progetto delle strutture presso **l'Ufficio del Genio Civile** di Palermo per un importo di circa **€ 200,00**
- Costi rimozione tettoia per circa **€ 700,00**
- Costi per la presentazione della SCA pari a **€ 450,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria, salvo conguagli e ulteriori richieste dell'ufficio competente
- Costi per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) delle unità del secondo piano pari a circa **€ 210,00**, salvo ulteriori richieste dell'ufficio
- Costi redazione APE circa **€ 400,00**
- Onorario del professionista incaricato circa **€ 8.000,00**, salvo ulteriori richieste del professionista

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato degli immobili.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie sugli immobili** estratte dalla scrivente esperta (**all. 27**) sugli immobili pignorati del lotto 5 gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici pregiudizievoli:

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

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o usi civici.

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

Non esiste un condominio costituito.

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

Trattandosi di immobili collabenti allo stato grezzo ed interamente da ristrutturare, si ritiene opportuno utilizzare quale metodo di stima quello del **Valore di Trasformazione**

che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato degli immobili al nuovo, considerando cioè conclusi i lavori di ristrutturazione, e decurtare da tale valore i costi di trasformazione.

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

dove

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

qⁿ = fattore di attualizzazione che tiene conto del tempo necessario alla trasformazione del bene e che si calcola con la seguente formula: $q^n = (1 + r)^n$

dove “r” è il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari ed “n” indica il tempo necessario per la trasformazione del bene, espresso in anni.

Di seguito si procede a determinare il valore di mercato dopo la trasformazione.

Stima del valore di mercato al nuovo (dopo la trasformazione)

Per determinare tale valore occorre calcolare il più probabile valore di mercato dei beni al finito, considerati, dunque, ad opere di ristrutturazione ultimate.

Si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo nato negli Stati Uniti nei primi anni del Novecento, la cui validità è riconosciuta dagli esperti del settore estimativo per la sua dimostrabilità.

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

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

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

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

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

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

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

- 1- **Analisi di mercato.** Questo primo step ha lo scopo di rintracciare, nello stesso segmento di mercato e nella medesima zona territoriale del subject, almeno due-tre comparabili contrattati negli ultimi 24 mesi e acquisirne, mediante ricerche ipotecarie, i relativi contratti di compravendita contenenti le informazioni sui prezzi e sulle caratteristiche.
- 2- **Schede di rilevazione delle caratteristiche tecnico-economiche del subject e dei comparabili.** In questo secondo step si provvederà, mediante sopralluogo, ad effettuare un rilievo delle caratteristiche del subject che verranno, poi, elencate in un'apposita scheda riassuntiva. Analogamente si elaboreranno le schede delle caratteristiche di ciascun comparabile. La rilevazione diretta, mediante sopralluogo, delle caratteristiche dei comparabili è spesso difficoltosa, pertanto, come già detto, tali caratteristiche si desumeranno dagli atti di compravendita acquisiti o da altri canali di informazione (visite virtuali tramite Google Earth, notizie apprese sui luoghi, annunci ecc.).
- 3- **Compilazione della tabella dei dati.** In questa fase dovranno essere individuate e messe a confronto su apposita tabella le caratteristiche quantitative (es: le superfici espresse in mq, il numero dei servizi igienici, il numero di affacci) e qualitative (es: stato di manutenzione, impianti tecnologici) del subject e dei comparabili.

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

- secondo una scala dicotomica, assegnando il punteggio 1 o 0 in presenza o meno della caratteristica. Per esempio, l'assenza dell'impianto di riscaldamento verrà espressa con lo zero mentre la presenza con il numero 1;
- secondo una scala ordinale, quando bisognerà esprimere il livello di una caratteristica (mediocre, sufficiente, buono, ecc). In questo caso ad ogni livello verrà associato un numero. Ad esempio, alla caratteristica "stato di manutenzione" si assegnerà il numero 3 se l'immobile è in condizioni ottime e non ha bisogno di interventi di ristrutturazione, il numero 2 se è in condizioni buone/discrete e ha bisogno di interventi di ristrutturazione parziale, il numero 1 se richiede una totale ristrutturazione. In questo caso sarà utile costruire un nomenclatore ossia una tabella nella quale si descriverà sinteticamente la caratteristica associando un punteggio numerico ad ogni livello.

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

Il prezzo marginale può essere positivo, negativo o nullo:

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

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

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

- 5- **Tabella di valutazione.** È una tabella conclusiva nella quale vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti da apportare a questi sulla base dei prezzi marginali prima calcolati e delle quantità delle singole caratteristiche.
- Per ciascun comparabile l'aggiustamento del prezzo di ogni singola caratteristica è dato dal prodotto del prezzo marginale di quella caratteristica (come calcolato con precedente formula) per la differenza tra la grandezza della caratteristica del subject e la grandezza della caratteristica del comparabile. Infine, la somma algebrica dei prezzi di mercato dei comparabili e degli aggiustamenti effettuati per ciascuna caratteristica determinerà i “prezzi corretti dei comparabili” (ossia i prezzi che avrebbero i comparabili se avessero le medesime caratteristiche del subject)
- 6- **Sintesi estimativa.** “I prezzi corretti” dei comparabili, come precedentemente calcolati, dovrebbero essere identici tra loro poiché con gli aggiustamenti effettuati si sono riportati virtualmente i comparabili alle medesime condizioni del subject. Tuttavia, nella pratica è raro che i prezzi corretti siano identici tra loro, pertanto, si porrà come valore commerciale del subject il valore ottenuto dalla media tra i “prezzi corretti” trovati.

Si procede con l'applicazione del metodo MCA al caso in esame, differenziando nel processo di stima le unità immobiliari del primo piano rispetto a quelle del secondo piano.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Step 1: Analisi di mercato

Attraverso l'ausilio dei portali “Comparabilia” e “Stimatrixcity” si sono ricercati gli immobili simili a quello in esame, aventi una consistenza tra i 79,00 mq e i 106,00 mq, di categoria economica (categoria A/3), corrispondente alla medesima tipologia edilizia e caratteristiche degli immobili pignorati prima della modifica della destinazione ad unità collabenti, ubicati nella zona territoriale omogenea dei beni pignorati e contrattati negli ultimi 24 mesi.

La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili

- **Comparabile A:** Atto rep. 10626 del 14/04/2025 a rogito del notaio Giuseppe Crescimanno, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 272, sub. 5, cat. A/3, superficie catastale totale 106,00 mq (tot. escluse le aree scoperte

98,00 mq) sito al piano primo di via Giuseppe La Masa n. 80. Prezzo di vendita: € 115.000,00. Prezzo unitario di vendita: € 1.084,91 (All. 29)

- **Comparabile B:** Atto rep. 1025 del 02/07/2024, a rogito del notaio Giulia Barbagallo, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 117, p.lla 325, sub. 13, cat. A/3, superficie catastale totale 79,00 mq (tot. escluse le aree scoperte 79,00 mq) sito al primo piano di via Quintino Sella n. 8. Prezzo di vendita: € 88.000,00. Prezzo unitario di vendita: € 1.113,92 (All. 30)
- **Comparabile C:** Atto rep. 1692 del 23/12/2024, a rogito del notaio Alberto Lunetta relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 118, p.lla 121, sub. 10, cat. A/3, superficie catastale totale 85,00 mq (tot. escluse le aree scoperte 83,00 mq) sito al primo piano di via Ugo Bassi n. 55. Prezzo di vendita: € 107.500,00. Prezzo unitario di vendita: € 1.264,70 (All. 31)

SCHEMA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Data stima: 15/01/2026

Tipo di contratto compravendita

Destinazione Residenziale

Tipologia edilizia Abitazione a schiera

Dimensione 79-110 mq

Livello di prezzo 400-700 €/mq (Centro Storico- Borgo Vecchio)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Regione Sicilia

Provincia Palermo

Comune Palermo

**Step 2: CARATTERISTICHE DEI SUBJECT E DEI COMPARABILI AD INTERVENTI DI
RISTRUTTURAZIONE ULTIMATI**

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE SUBJECT SUB. 13																	
DATI LOCAZIONALI Regione: Sicilia Provincia: Palermo Comune: Palermo Via e numero civico: Piazza Vincenzo Linares n. 6																	
DATI CATASTALI Foglio: 120 Particella: 53 Subalterno: sub. 13 Categoria catastale: A/3																	
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Tipologia edilizia</td> <td style="width: 50%;">Abitazione a schiera</td> </tr> <tr> <td>Tipologia strutturale</td> <td>Muratura portante</td> </tr> <tr> <td>Superficie principale</td> <td>96,00 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi</td> <td>7,02 mq</td> </tr> <tr> <td>Livello di piano</td> <td>Piano primo</td> </tr> <tr> <td>Ascensore</td> <td>Non presente</td> </tr> <tr> <td>Impianto di riscaldamento</td> <td>Presente</td> </tr> <tr> <td>Stato di manutenzione abitazione</td> <td>Ottimo</td> </tr> </table>		Tipologia edilizia	Abitazione a schiera	Tipologia strutturale	Muratura portante	Superficie principale	96,00 mq	Superficie balconi	7,02 mq	Livello di piano	Piano primo	Ascensore	Non presente	Impianto di riscaldamento	Presente	Stato di manutenzione abitazione	Ottimo
Tipologia edilizia	Abitazione a schiera																
Tipologia strutturale	Muratura portante																
Superficie principale	96,00 mq																
Superficie balconi	7,02 mq																
Livello di piano	Piano primo																
Ascensore	Non presente																
Impianto di riscaldamento	Presente																
Stato di manutenzione abitazione	Ottimo																

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE SUBJECT SUBB. 16-14-15																			
DATI LOCAZIONALI Regione: Sicilia Provincia: Palermo Comune: Palermo Via e numero civico: Piazza Vincenzo Linares n. 6																			
DATI CATASTALI Foglio: 120 Particella: 53 Subalterno: subb. 16-14-15 Categoria catastale: A/3																			
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Tipologia edilizia</td> <td style="width: 50%;">Abitazione a schiera</td> </tr> <tr> <td>Tipologia strutturale</td> <td>Muratura portante</td> </tr> <tr> <td>Superficie principale</td> <td>179,50 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi</td> <td>12,22 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie terrazza</td> <td>18,25 mq</td> </tr> <tr> <td>Livello di piano</td> <td>Secondo primo</td> </tr> <tr> <td>Ascensore</td> <td>Non presente</td> </tr> <tr> <td>Impianto di riscaldamento</td> <td>Presente</td> </tr> <tr> <td>Stato di manutenzione abitazione</td> <td>Ottimo</td> </tr> </table>		Tipologia edilizia	Abitazione a schiera	Tipologia strutturale	Muratura portante	Superficie principale	179,50 mq	Superficie balconi	12,22 mq	Superficie terrazza	18,25 mq	Livello di piano	Secondo primo	Ascensore	Non presente	Impianto di riscaldamento	Presente	Stato di manutenzione abitazione	Ottimo
Tipologia edilizia	Abitazione a schiera																		
Tipologia strutturale	Muratura portante																		
Superficie principale	179,50 mq																		
Superficie balconi	12,22 mq																		
Superficie terrazza	18,25 mq																		
Livello di piano	Secondo primo																		
Ascensore	Non presente																		
Impianto di riscaldamento	Presente																		
Stato di manutenzione abitazione	Ottimo																		

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE
COMPARABILE A
Data del contratto: 14/04/2025
DATI LOCAZIONALI Regione: Sicilia Provincia: Palermo Comune: Palermo Via e numero civico: via Giuseppe La Masa n. 80
DATI CATASTALI: Foglio: 120 Particella: 272 Subalterno: sub. 5 Categoria catastale: A/3
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI: Tipologia edilizia: abitazione a schiera Tipologia strutturale: muratura portante Superficie principale: 98,00 mq Superficie balconi: 26,7 mq Livello di piano: piano primo Ascensore: non presente Impianto di riscaldamento: assente Stato di manutenzione dell'abitazione: discreto

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE COMPARABILE B
Data del contratto: 02/07/2024
DATI LOCAZIONALI Regione: Sicilia Provincia: Palermo Comune: Palermo Via e numero civico: Via Quintino Sella n. 8
DATI CATASTALI: Foglio: 117 Particella: 325 Subalterno: sub. 13 Categoria catastale: A/3
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI: Tipologia edilizia: abitazione a schiera Tipologia strutturale: muratura portante Superficie principale: 79,00 mq Superficie balconi: ----- Livello di piano: piano primo Ascensore: non presente Impianto di riscaldamento: Non presente Stato di manutenzione: discreto

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE COMPARABILE C
Data del contratto: 23/12/2024
DATI LOCAZIONALI Regione: Sicilia Provincia: Palermo Comune: Palermo Via e numero civico: Via Ugo Bassi n. 55
DATI CATASTALI: Foglio: 118 Particella: 121 Subalterno: sub. 10 Categoria catastale: A/3
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI: Tipologia edilizia: abitazione a schiera Tipologia strutturale: muratura portante Superficie principale: 83,00 mq Superficie balconi: 6,70 mq Livello di piano: piano secondo Ascensore: non presente Impianto di riscaldamento: Non presente Stato di manutenzione: discreto

Step 3: Tabella dei dati

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

Definizione delle caratteristiche quantitative:

- Data del contratto (DATA): si riferisce alla data di stipula del contratto. È conteggiata retrospettivamente a partire dalla data di stima. La sua unità di misura è il mese
- Superficie principale (SUPERF. PRINC.): si riferisce alla consistenza lorda dell'immobile considerando tutti i locali di maggiore importanza. La sua unità di misura è il mq
- Superfici secondarie (BALCONI; TERRAZZE; VERANDE): si riferisce alla superficie delle aree esterne e dei vani accessori se esistenti (cantine, mansarde ecc.). La sua unità di misura è il mq
- Impianto riscaldamento (IMP): si riferisce alla presenza o meno dell'impianto.

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	
IMPIANTI	Presente	Presenza impianto di riscaldamento	1	
	Non presente	Assenza impianto di riscaldamento	0	

Definizione delle caratteristiche qualitative

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	PREZZO MARGINALE
Stato di manutenzione	Scadente	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti presentano fenomeni di degrado che richiedono un intervento organico di rifacimento degli impianti e delle opere di finitura	1	Pr Stato Man = € 25.000,00
	Normale	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in discreto	2	

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

		stato seppur sono presenti alcuni fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati		
	Ottimo	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in ottimo stato perché ristrutturati e al momento non hanno bisogno di interventi	3	

Di seguito si procederà alla valutazione dei beni pignorati con il metodo del **MCA** differenziando la stima tra primo piano (sub. 13) e secondo piano (sub. 16-14-15)

PRIMO PIANO - SUB. 13

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjectc Sub. 13
PREZZO (euro)	115.000,00	88.000,00	107.500,00	
DATA (mesi)	9,00	18,14	12,25	0,00
SUPERF. PRINC. (m2)	98,00	79,00	83,00	96,00
BALCONI (m2)	26,70	-----	6,70	7,02
LIVELLO DI PIANO	1	1	2	1
IMP. RISCALDAM. (0-1)	0	0	0	1
STATO DI MANUTEN.	2,00	2,00	2,00	3,00
SUPERF. COMM. (m2)	106,00	79,00	85,00	98,10

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

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i)	0,01
Rapporto mercantile dei balconi (Rp bal)	0,30
Rapporto mercantile del livello di piano (Rp liv)	0,10

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

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristica DATA		
	formula	risultato
Pr DATA (comp A)	PrA x (-i/12)	-95,83
Pr DATA (comp B)	PrB x (-i/12)	-73,33
Pr DATA (comp C)	PrC x (-i/12)	-89,58
Caratteristica SUPERFICIE		
	formula	risultato
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	1.084,91
Pr SUP (comp B)	PrB/SB	1.113,92
Pr SUP (comp C)	PrC/SC	1.264,71
Pr SUP (minore)		1.084,91
Caratteristica SUPERFICIE BALCONI		
	formula	risultato
Pr SUP balc	Pr SUP min x Rp bal	325,47
Caratteristica LIVELLO DI PIANO		
	formula	risultato
Pr LIV (comp. A)	Pr A x Rp liv	11500
Pr LIV (comp. B)	Pr B x Rp liv	8800
Pr LIV (comp. C)	Pr C x Rp liv	10750
Caratteristica IMPIANTO RISCALD.		
	formula	risultato

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

Pr Imp (comp. A) = Pr Imp (comp. B) = Pr Imp (comp. C)	$C \times (1-t/n)$	$10.000,00 \times (1-0/30)$	10.000
Caratteristica STATO MANUTENZIONE			
Pr Stato Man (comp A) = = Pr Stato Man (comp B)	25.000,00		

Step 5: Tabella di valutazione

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	115.000,00	88.000,00	107.500,00
DATA (mesi)	$(0-9) \times (-95,83)$	$(0-18,14) \times (-73,33)$	$(0-12,25) \times (-89,58)$
SUPERF. PRINC. (m2)	$(96,00-98,00) \times 1.084,91$	$(96,00-79,00) \times 1.084,91$	$(96,00-83,00) \times 1.084,91$
BALCONI (m2)	$(7,02-26,70) \times 325,47$	$(7,02-0,00) \times 325,47$	$(7,02-6,70) \times 325,47$
LIVELLO DI PIANO	$(1-1) \times 11500$	$(1-1) \times 8800$	$(1-2) \times 10750$
IMPIANTO RISCALD	$(1-0,00) \times 10000$	$(1-0,00) \times 10000$	$(1-0,00) \times 10000$
STATO MANUT.	$(3-2) \times 25000$	$(3-2) \times 25000$	$(3-2) \times 25000$
PREZZI CORRETTI	SOMMA COLONNA COMP. A	SOMMA COLONNA COMP. B	SOMMA COLONNA COMP. C

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	115.000,00	88.000,00	107.500,00
DATA (mesi)	872,083	1330,266	1097,395
SUPERF. PRINC. (m2)	-2169,811	18443,396	14103,773
BALCONI (m2)	-6405,283	2284,811	104,150

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

LIVELLO DI PIANO	0	0	-10750
IMPIANTO RISCALDAM.	10.000	10.000	10.000
STATO MANUT.	25.000	25.000	25.000
PREZZI CORRETTI	142.296,98	145.058,47	147.055,32

PREZZO CORRETTO MAX- PREZZO CORRETTO MIN/PREZZO CORRETTO MIN x 100 = 3,34 < 5%

Step 6: Sintesi estimativa

Il valore di stima del **Subject sub. 13** sarà pari alla media aritmetica dei “prezzi corretti” dei comparabili A, B e C.

Valore di stima Sub. 13 = (€ 142.296,98+ € 145.058,47+ € 147.055,32) /3 =
= **€ 144.803,59**

SECONDO PIANO - SUB. 16-14-15

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjectc Sub. 16-14-15
PREZZO (euro)	115.000,00	88.000,00	107.500,00	
DATA (mesi)	9,00	18,14	12,25	0,00
SUPERF. PRINC. (m2)	98,00	79,00	83,00	179,50
BALCONI (m2)	26,70	-----	6,70	12,20
TERRAZZA (m2)	-----	-----	-----	18,25
LIVELLO DI PIANO	1	1	2	2
IMP. RISCALDAM. (0-1)	0	0	0	1
STATO DI MANUTEN.	2,00	2,00	2,00	3,00
SUPERF. COMM. (m2)	106,00	79,00	85,00	185,89

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

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i)	0,01
Rapporto mercantile dei balconi (Rp bal)	0,30
Rapporto mercantile della terrazza (Rp terr)	0,15
Rapporto mercantile del livello di piano (Rp liv)	0,10

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

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristica DATA		
	formula	risultato
Pr DATA (comp A)	PrA x (-i/12)	-95,83
Pr DATA (comp B)	PrB x (-i/12)	-73,33
Pr DATA (comp C)	PrC x (-i/12)	-89,58
Caratteristica SUPERFICIE		
	formula	risultato
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	1.084,91
Pr SUP (comp B)	PrB/SB	1.113,92
Pr SUP (comp C)	PrC/SC	1.264,71
Pr SUP (minore)		1.084,91
Caratteristica SUPERFICIE BALCONI		
	formula	risultato
Pr SUP balc	Pr SUP min x Rp bal	325,47
Caratteristica SUPERFICIE TERRAZZA		
	formula	risultato
Pr SUP terr	Pr SUP min x Rp terra	162,74

Caratteristica LIVELLO DI PIANO			
	formula	risultato	
Pr LIV (comp. A)	Pr A x Rp liv	11500	
Pr LIV (comp. B)	Pr B x Rp liv	8800	
Pr LIV (comp. C)	Pr C x Rp liv	10750	
Caratteristica IMPIANTO RISCALD.			
	formula	risultato	
Pr Imp (comp. A) = Pr Imp (comp. B) = Pr Imp (comp. C)	C x (1-t/n)	15.000,00 x (1- 0/30)	20.000
Caratteristica STATO MANUTENZIONE			
Pr Stato Man (comp A) = = Pr Stato Man (comp B) = Pr Stato Man (comp C)	25.000,00		

Step 5: Tabella di valutazione

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	115.000,00	88.000,00	107.500,00
DATA (mesi)	$(0-9) \times (-95,83)$	$(0-18,14) \times (-73,33)$	$(0-12,25) \times (-89,58)$
SUPERF. PRINC. (m2)	$(179,50-98,00) \times 1.084,91$	$(179,50-79,00) \times 1.084,91$	$(179,50-83,00) \times 1.084,91$
BALCONI (m2)	$(12,22-26,70) \times 325,47$	$(12,22-0,00) \times 325,47$	$(12,22-6,70) \times 325,47$
TERRAZZA (m2)	$(18,25-0,00) \times 162,74$	$(18,25-0,00) \times 162,74$	$(18,25-0,00) \times 162,74$
LIVELLO DI PIANO	$(1-1) \times 11500$	$(1-1) \times 8800$	$(2-2) \times 10750$
IMPIANTO RISCALD	$(1-0,00) \times 20.000$	$(1-0,00) \times 20000$	$(1-0,00) \times 20000$
STATO MANUT.	$(3-2) \times 25000$	$(3-2) \times 25000$	$(3-2) \times 25000$
PREZZI CORRETTI	SOMMA COLONNA COMP. A	SOMMA COLONNA COMP. B	SOMMA COLONNA COMP. C

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 227/2022
LOTTO 5
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	115.000,00	88.000,00	107.500,00
DATA (mesi)	872,083	1330,266	1097,395
SUPERF. PRINC. (m2)	88419,81	109033,01	104693,39
BALCONI (m2)	-4712,83	3977,26	1796,60
TERRAZZA (m2)	2969,92	2969,92	2969,92
LIVELLO DI PIANO	11500	8800	0
IMPIANTO RISCALDAM.	20000	20000	20000
STATO MANUT.	25000	25000	25000
PREZZI CORRETTI	259048,99	259110,47	263057,32

PREZZO CORRETTO MAX- PREZZO CORRETTO MIN/PREZZO CORRETTO MIN x 100 = 1,54 < 5%

Step 6: Sintesi estimativa

Il valore di stima del **Subject sub. 16-14-15** sarà pari alla media aritmetica dei “prezzi corretti” dei comparabili A, B e C.

Valore di stima Sub. 16-14-15 = (€ 259.048,99 + € 259.110,47 + € 263.057,32)/3 =
= **€ 260.405,59**

Il valore di mercato a nuovo del lotto 5 sarà dato dalla somma dei valori di stima dell’immobile del primo piano sub. 13 e degli immobili del secondo piano subb. 16-14-15 come sopra determinati con il metodo del MCA.

Si avrà, dunque:

€ 144.803,17 + € 260.405,59 = € 405.208,76

VALORE DI MERCATO A NUOVO (post-trasformazione) LOTTO 5

Vmp = € 405.208,76

Determinato il **valore di mercato degli immobili al nuovo post trasformazione**, per giungere al valore di trasformazione **Vtr**, è necessario calcolare i costi di trasformazione **Ktr**, cioè tutte le spese necessarie per ristrutturare e trasformare i beni.

Calcolo dei costi di trasformazione Ktr

Tali costi comprendono:

- **Costi di costruzione Cc**
- **Spese tecniche S** pari a circa il 10-20% del costo di costruzione
- **Oneri finanziari Of** pari a circa il 2-4% del costo di costruzione
- **Profitto del promotore P** pari a circa il 15-20% del Valore di mercato post trasformazione Vmp

- **Costi di costruzione Cc**

Per quanto concerne il calcolo dei costi di costruzione, la scrivente ha consultato l'applicazione "Costi Costruzione Edilizia – Residenziale rinnovo" messa a disposizione dal Cresme sul sito www.awn.it del CNAPP - Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori. Dalla consultazione è emerso che il costo medio unitario per immobili residenziali situati a Palermo interamente da ristrutturare, di tipologia edilizia e caratteristiche costruttive simili ai beni pignorati, è pari a €/mq 619,53 (**all. 33**).

Nella valutazione del costo di costruzione si è tenuto in considerazione lo stato precario di conservazione dei beni inserendo, tra gli interventi di cui sono stati computati i costi con un computo metrico estimativo, anche alcune voci aggiuntive relative al consolidamento strutturale e al rifacimento del tetto di copertura.

Moltiplicando il costo unitario sopra riportato per la superficie parametrica complessiva degli immobili pignorati del primo e secondo piano, pari a 290,50 mq, si ottiene il seguente importo dei costi di costruzione:

$$Cc = \text{€/mq } 619,53 \times 290,50 \text{ mq} = \text{€ } 179.973,46$$

- **Spese tecniche**

Le spese tecniche vengono parametrizzate in percentuale sui costi di costruzione come di seguito riportato:

$$S = 10\% \text{ di } € 179.973,46 = \mathbf{€ 17.997,34}$$

- **Oneri finanziari Of** Gli interessi passivi si considerano nella percentuale del 2% dei costi di costruzione:

$$Of = 2\% \text{ di } € 179.977,46 = \mathbf{€ 3.599,54}$$

- **Profitto del promotore P**

Si considera il 15% del Valore di mercato a nuovo post trasformazione (Vmp):

$$P = 15\% \text{ di } € 405.208,76 = \mathbf{€ 60.781,31}$$

I **costi di trasformazione Ktr** saranno, pertanto:

$$\begin{aligned} Ktr &= Kc + S + Of + P = € 179.977,46 + € 17.977,34 + € 3.599,54 + € 60.781,31 = \\ &= \mathbf{€ 262.335,65} \end{aligned}$$

Si procede di seguito a determinare il **coefficiente di attualizzazione qⁿ**.

Calcolo del fattore di attualizzazione

Come in precedenza specificato, il fattore di attualizzazione “qⁿ” si calcola con la seguente formula:

$q^n = (1+r)^n$ dove “r” è il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari ed “n” indica il tempo necessario per la trasformazione del bene, espresso in anni.

- **Stima del tempo necessario “n” per la trasformazione del bene**

Nel caso in esame, considerato che è necessario in primo luogo regolarizzare gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 e che bisogna successivamente procedere con un sistematico ed organico intervento di recupero delle unità immobiliari collabenti, previa richiesta delle necessarie autorizzazioni e permessi di costruire, è ipotizzabile pensare che la completa trasformazione dei beni possa compiersi in un periodo di tempo variabile dai 1 ai 2 anni. Considerata, allo stato attuale, l’assenza delle necessarie concessioni edilizie, si assume il valore massimo di 2 anni:

$$\mathbf{n = 2}$$

- **Stima del saggio di capitalizzazione “r”**

Il valore del bene da trasformare diminuisce con l'aumentare del saggio di capitalizzazione. Quanto maggiore è il rischio di impresa tanto maggiore sarà il valore del saggio di capitalizzazione. Di conseguenza risulterà minore il prezzo che un imprenditore sarà disposto ad investire per l'acquisto del bene da trasformare. Il saggio di capitalizzazione atteso da un investimento immobiliare può essere calcolato con la seguente formula:

$$r = r_1 + \beta \cdot (r_2 - r_1)$$

dove

r_1 è il saggio di interesse atteso da un investimento a basso rischio pari, in media, all'1%

r_2 è il saggio di interesse atteso da un investimento ad alto rischio pari, in media, all'8%

β è il coefficiente di rischio per investimenti immobiliari uguale a 0,65.

Dunque:

$$r = 1\% + 0,65 \times (8\% - 1\%) = \mathbf{5,55\%}$$

Sulla base dei valori sopra riportati si determina il **coefficiente di attualizzazione**:

$$q^n = (1 + 5,55\%)^2 = 1,11$$

Calcolati i costi di trasformazione K_{tr} ed il coefficiente di attualizzazione q^n sarà possibile procedere a determinare il Valore di Trasformazione V_{tr} secondo la seguente formula:

$$\mathbf{V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n}$$

Si avrà, pertanto:

VALORE DI TRASFORMAZIONE

$$\mathbf{V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n = (\text{€ } 405.208,76 - \text{€ } 262.335,65)/1,11 = \text{€ } 142.873,11/1,11 = \text{€ } 128.714,51}$$

Dal suddetto valore dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari a circa € 15.400,00.

Si avrà, pertanto:

€ 128.714,51 - € 15.800,00 = **€ 112.914,51**

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che gli immobili vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 112.914,51 – 5% = € 107.268,78 arrotondato a **€ 107.300,00 (Euro Centosettemilatrecento)**

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

Non vi sono quote indivise in quanto i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

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

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Terreni fg. 120, p.lla 53
6. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 13 (ex sub. 7), primo piano
7. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 16 (ex sub. 10), secondo piano
8. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 14 (ex sub. 8), secondo piano
9. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 15 (ex sub. 9), secondo piano
10. Planimetria catastale di impianto Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 13 (ex sub. 7)
presentata il 22/12/1939
11. Planimetria catastale di impianto Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 16 (ex sub. 10)
presentata il 22/12/1939

12. Planimetria catastale di impianto Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 14 (ex sub. 8)
presentata il 06/12/1939
13. Planimetria catastale di impianto Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 15 (ex sub. 9)
presentata il 06/12/1939
14. Elaborato planimetrico primo e secondo piano

Elaborati prodotti dall'esperto

15. Tav. 1. Rilievo stato di fatto del sub. 13, primo piano, scala 1:100
16. Tav. 2. Schema comparativo tra rilievo e planimetria catastale di impianto del sub. 13,
scala 1:100
17. Tav. 3. Rilievo stato di fatto dei subb. 16-14-15, secondo piano, scala 1:100
18. Tav. 4. Schema comparativo tra rilievo e planimetrie catastali di impianto dei sub. 16-
14-15, scala 1:100
19. Documentazione fotografica

Documentazione urbanistica ed edilizia

20. Certificato di Destinazione Urbanistica
21. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 20.11.2023 e risposta dell'Ufficio
22. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 19.05.2024 e risposta dell'Ufficio
23. Istanza accesso atti al Settore Condono e risposta dell'Ufficio
24. Istanze accesso atti all'Ufficio del Genio Civile e risposta dell'Ufficio

Atti di provenienza

25. Atto di compravendita del 25/07/2006, rep. 41950/10026, notaio Nicola Criscuoli,
trascritto il 01/08/2006 ai nn. 49759/26360 (titolo di proprietà della società eseguita)
26. Atto di compravendita del 04/12/1968, notaio Guido Mancuso, rep. 26021, trascritto il
07/01/1969 ai nn. 579/453, stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], riguardante i beni individuati al sub. 14 (ex sub. 8) e sub. 15 (ex sub. 9)

Documentazione ipotecaria

27. Elenco sintetico delle formalità dei beni pignorati

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

Atti di compravendita dei comparabili utilizzati per la stima

29. Atto di compravendita rep. 10626 del 14/04/2025 a rogito del notaio Giuseppe Crescimanno
30. Atto di compravendita rep. 1025 del 02/07/2024, a rogito del notaio Giulia Barbagallo
31. Atto di compravendita rep. 1692 del 23/12/2024, a rogito del notaio Alberto Lunetta
32. Quotazioni Omi destinazione residenziale 1° sem. 2025, zona B7/Centrale/Borgo Vecchio
33. Costi costruzione residenziale rinnovo Palermo

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

Palermo, data 18/02/2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Daniela Carollo