

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 470/2023
ROMEO SPV S.R.L. CONTRO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIANNE SOMMATINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Intera e piena proprietà di immobile per civile abitazione sito in Palermo, via Montepellegrino n. 151, scala B, piano secondo (censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 130, sub 9)



Esperto stimatore: Arch. Alessandra Carollo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con provvedimento del 23/11/2024 (**All. 1**), notificato il 26/11/2024, il Giudice dell'esecuzione nominava la sottoscritta arch. Alessandra Carollo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4033, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/12/2024 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, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13/01/2025.

In data 03/03/2025 il delegato del custode giudiziario effettuava l'immissione in possesso dell'immobile staggito e in data 14/03/2025 la sottoscritta eseguiva il sopralluogo tecnico (**All. 3**).

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

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

- 1. Immobile per civile abitazione, sito in Palermo, via Montepellegrino n. 151, scala B, interno 9, censito al Catasto Fabbricati al fg. 35, p.lla 130, sub 9, cat. A/2, classe 8, vani 6,5.**

Diritti reali: Quota di 1/1 di proprietà di

Il sopracitato diritto reale riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 04/05/1984 rep. 10904 in notaio Ermanno Virga di Palermo, trascritto a Palermo il 21/05/1984 ai nn. 1435/1167 e 1435/1168 ai nn. 20917/17412 (**All. 19**). Si specifica che nel sopracitato atto di compravendita l'immobile è identificato catastalmente con scheda n. 11747 registrata in data 10/08/1976. A tale numero di scheda successivamente sono stati attribuiti gli identificativi catastali definitivi "fg. 35, p.lla 130, sub 9", come si può evincere dalla planimetria catastale di impianto acquisita dalla scrivente.

Dati catastali: i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (**All. 5**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato una sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa (fig. 1) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 9)**.

Dalla sovrapposizione si evince che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 130, insiste sulla particella n. 883 del Catasto Terreni.

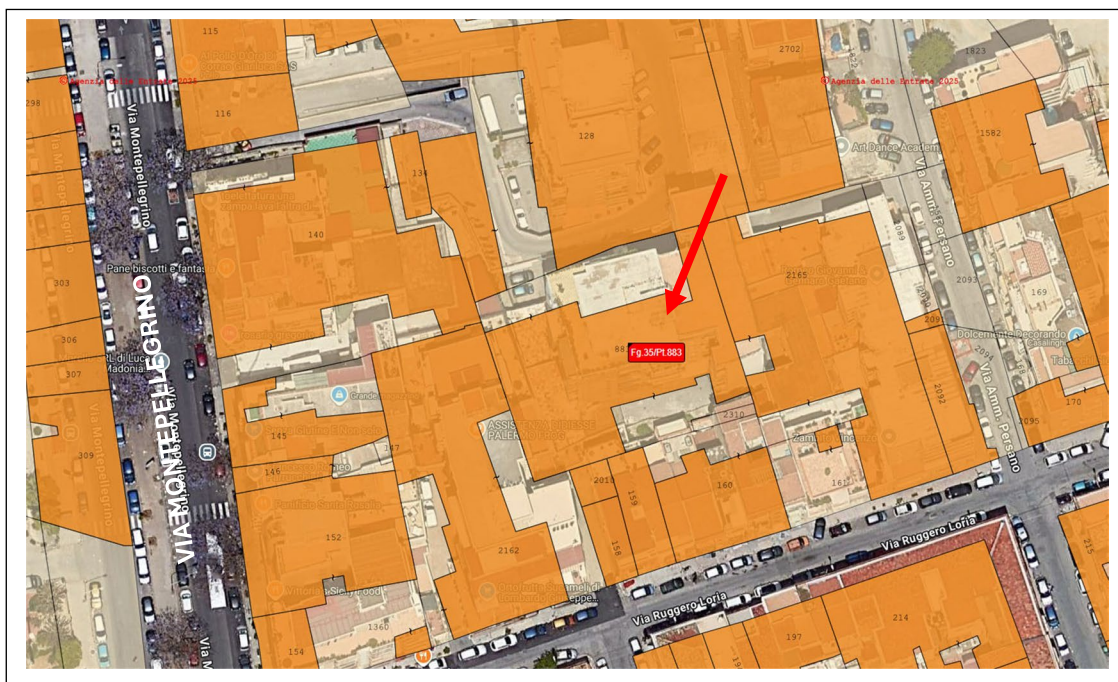
Non esiste, dunque, allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati ma la correlazione tra il mappale dei fabbricati e il mappale dei terreni è riportato in visura **(All. 5)**.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Stralcio di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa

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

Il lotto di vendita è costituito da un immobile per civile abitazione censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 35, p.lla 130, sub. 9, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 140.

Tipologia: appartamento in edificio in linea multipiano.

Ubicazione: ubicato al secondo piano, edificio B, interno 9 (prima porta a sinistra salendo le scale), di un edificio costituito da 8 livelli fuori terra più piano scantinato, sito in via Montepellegrino n. 151 a Palermo.

Caratteristiche strutturali: l'edificio ha una struttura intelaiata di pilastri e travi in c.l.s. di cemento armato e una copertura piana.

Accessi: dal civico n. 51 della via Montepellegrino, strada carrabile comunale, si accede, mediante un cancello, al viale condominiale pedonale e da questo, proseguendo in fondo a destra, si perviene all'edificio "B". Allo stabile si accede attraverso un portone e un androne rialzato. L'edificio è dotato di un vano scala e di un ascensore che permettono di raggiungere i vari piani.

Confini: l'appartamento pignorato confina ad ovest con vano scala dell'edificio B e con area esterna condominiale, a nord con area esterna condominiale, ad est con particella 2165 del foglio 35 del Catasto Terreni, a sud con appartamento complanare della scala B (con accesso dalla seconda porta a sinistra, sub 10).

Pertinenze: non risultano pertinenze dell'abitazione.

Dotazioni condominiali: Secondo quanto riferito dall'Amm.re protempore, il Condominio ha come dotazioni l'autoclave, n. 1 impianto ascensore scala B, n. 2 impianti ascensore scala A, un cancello automatico, l'impianto di illuminazione esterna e l'impianto antincendio.

Le parti comuni sono quelle previste per legge con le esclusioni, le limitazioni e le riserve precisate nell'atto di compravendita del 15/04/1980 rep. 5566 in notaio Ermanno Virga di Palermo (All. 20).

Composizione interna: all'atto del sopralluogo l'abitazione risultava costituita da sala di ingresso, camera/studio, bagno con vasca, soggiorno, corridoio, camera matrimoniale, camera per letto singolo, ripostiglio, bagno con doccia, cucina con attigua veranda e balcone. I bagni sono completi di tutti i pezzi sanitari e sono dotati di finestra.

Per quanto concerne le finiture interne la pavimentazione dell'immobile è in parquet tranne nella cucina, nel corridoio e nel ripostiglio in cui è realizzata con mattonelle di gres 40 cm x 40 cm. Le

pareti sono intonacate e tinteggiate con tecnica a spatola di colore paglierino. I soffitti sono tinteggiati in bianco. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, fino ad una altezza 1,20 m circa nel bagno con doccia e a tutta altezza nel bagno con vasca.

Le porte sono ad un battente in legno tamburato color crema. La porta di ingresso è blindata. Le finestre sono in alluminio con serrande anch'esse in alluminio.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti. L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sottotraccia. L'immobile è allacciato alla rete comunale del metano. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buone condizioni di manutenzione ad esclusione di alcuni fenomeni di umidità pregressa rilevati sul soffitto della cucina.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono un po' vetusti e avrebbero bisogno di adeguamenti alle norme del settore.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione dell'edificio, i prospetti esterni sono in discrete condizioni ma in alcune zone, in prossimità dei piani più alti e nei sottobalconi e nei frontalini, presentano alcuni ammaloramenti per cui avrebbero bisogno di un rifacimento.

Secondo quanto asserito all'atto del sopralluogo dalla figlia della debitrice, sono in corso alcuni lavori di manutenzione in copertura e sono state deliberate in assemblea alcune spese straordinarie, di cui si tratterà nel paragrafo 11.

Attestato di prestazione energetica: Dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> l'immobile non risulta iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbicati (**All. 21**). Si prevede, pertanto, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) a firma di un tecnico abilitato. Per l'istruzione della pratica si stima una spesa di € 200,00, costo che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

Superficie commerciale: la superficie commerciale, eccetto gli ampliamenti di superficie non sanabili di cui si tratterà al paragrafo 6, calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogenizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98, Allegato C, è pari a circa 140,00 mq.

Superficie utile interna: la superficie utile interna dell'immobile, ricondotta nello stato di legittimità edilizia e calcolata secondo gli stessi coefficienti di omogenizzazione, è pari a 120,00 mq circa.

Altezza utile interna: L'altezza calcolata dal pavimento fino al soffitto è pari a 2,90 m circa.

Fotografie dei luoghi



Foto 1 - Cannello di ingresso al residence di via Montepellegrino n. 151.



Foto 2 – Edificio B.



Foto 3 – Ingresso all’edificio B.



Foto 4 - Androne.



Foto 5 - Ascensore.

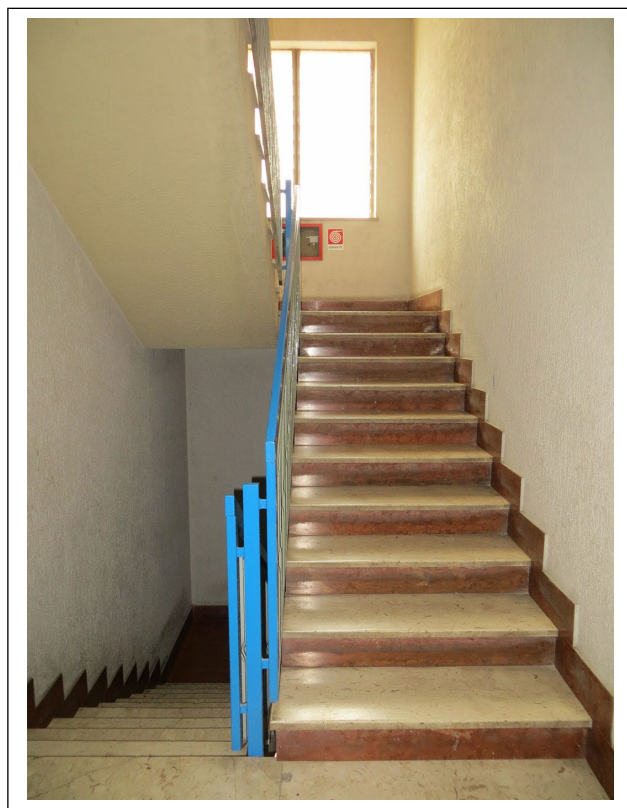


Foto 6 – Vano scala.



Foto 7 - Immobile pignorato. Sala di ingresso.

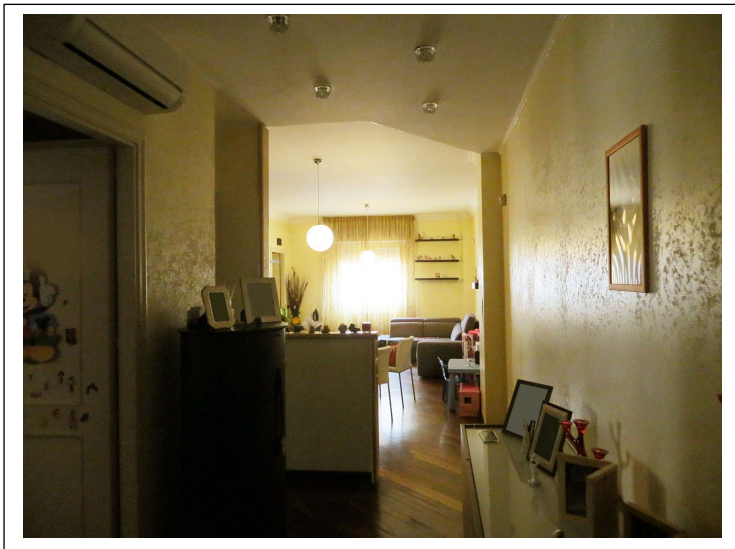


Foto 8 – Sala di ingresso.



Foto 9 – Camera n. 1.



Foto 10 – Camera n. 1.

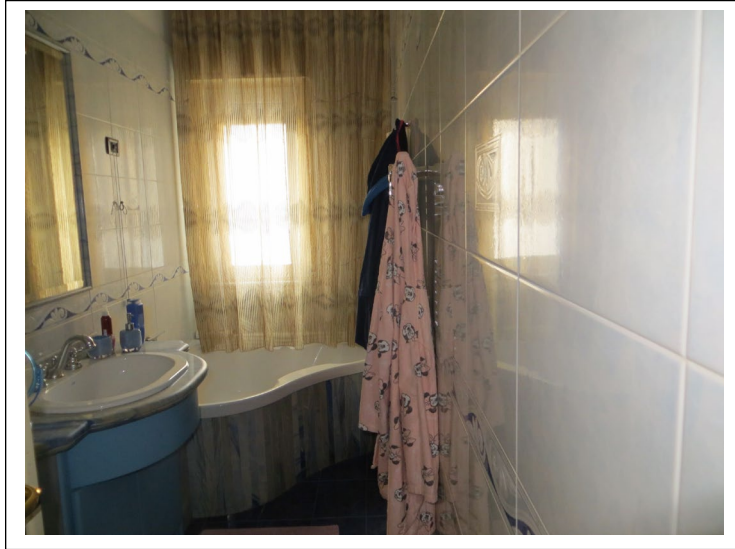


Foto 11 – Bagno con vasca.



Foto 12 – Bagno con vasca.



Foto 13 - Soggiorno.



Foto 14 - Soggiorno.

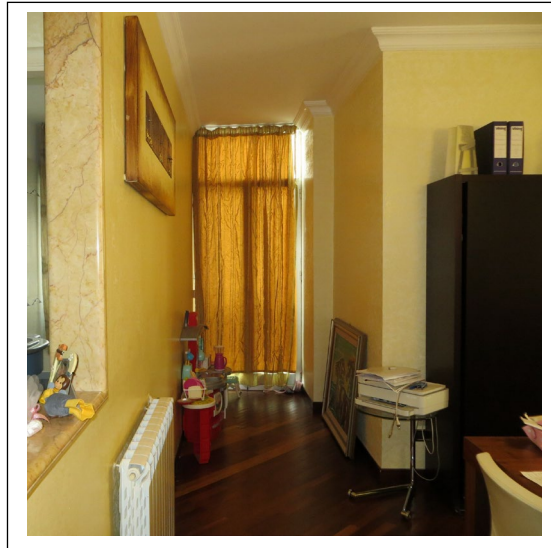


Foto 15 – Ampliamento del soggiorno su preesistente balcone.



Foto 16 - Corridoio.



Foto 17 - Corridoio.

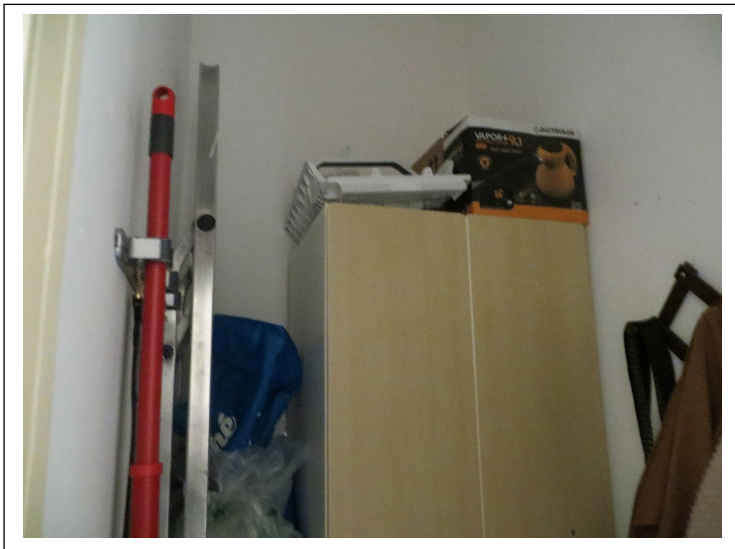


Foto 18 - Ripostiglio.



Foto 19 – Camera n. 2.



Foto 20 – Camera n. 2.



Foto 21 – Camera n. 3.



Foto 22 – Camera n. 3.

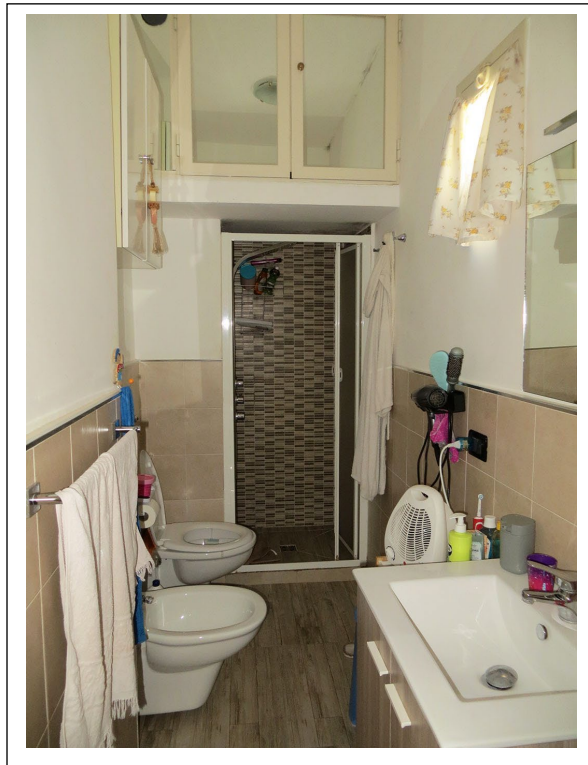


Foto 23 – Bagno con doccia.



Foto 24 - Cucina.

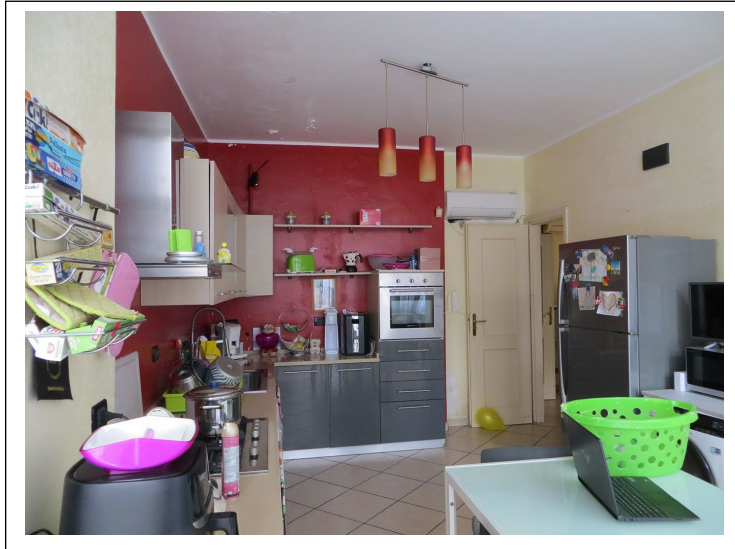


Foto 25 - Cucina.



Foto 26 - Cucina.



Foto 27 – Soffitto cucina.

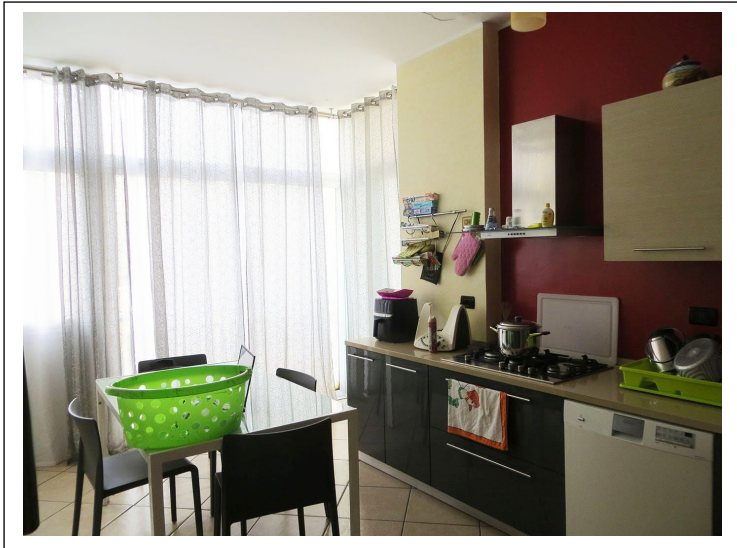


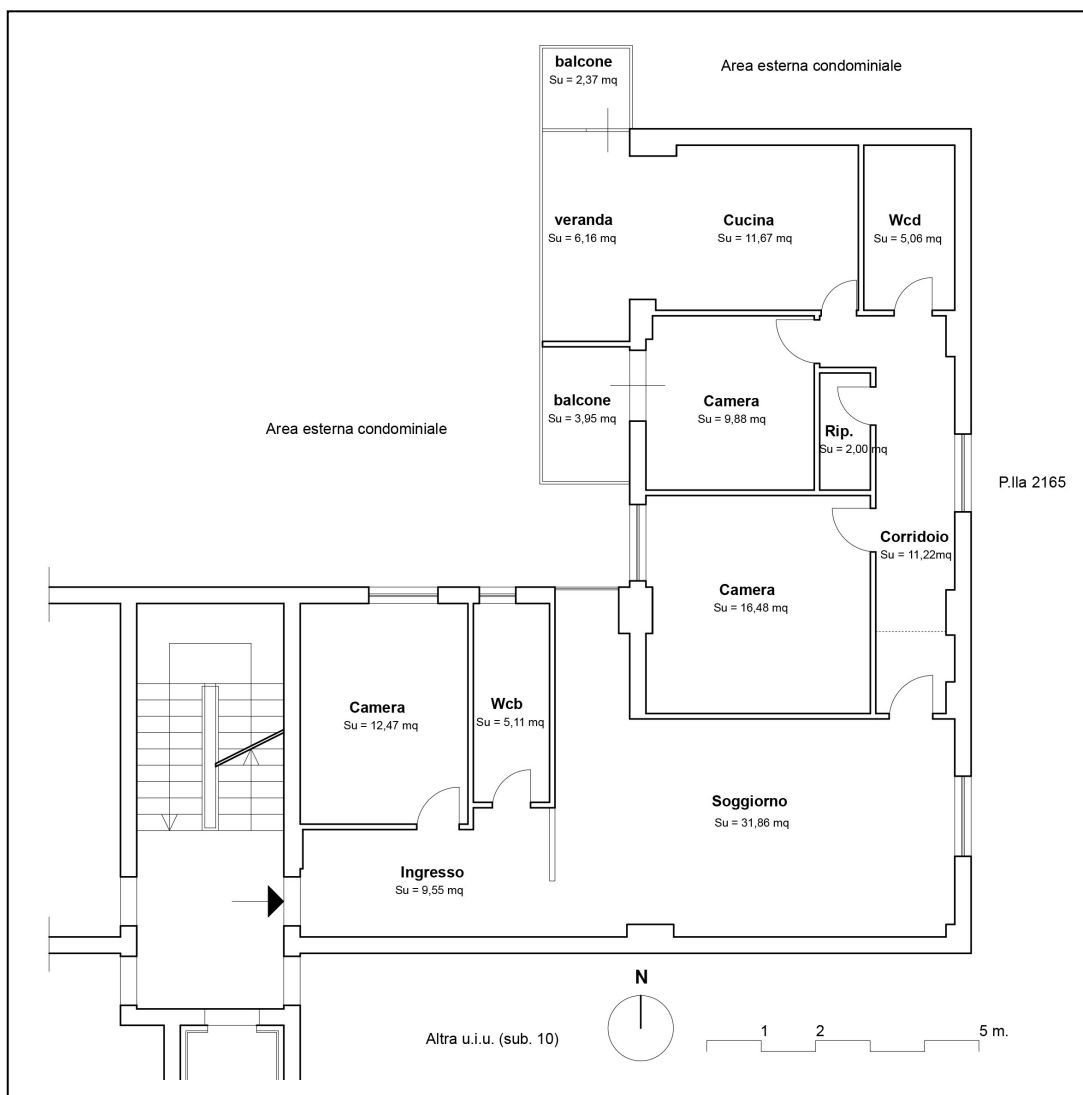
Foto 28 – Ampliamento della cucina su veranda.



Foto 29 - Veranda.



Foto 30- Balcone cucina.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 35, particella 130 sub. 9, via Montepellegrino n. 151, scala B, interno 9, piano secondo, cat. A/2, classe 8, vani catastali 6,5, superficie catastale 140 mq (135 mq escluse le aree scoperte).

La visura catastale storica (**Al. 5**) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di provenienza.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] proprietà di 1000/1000.

Planimetria catastale: dal confronto tra l'unica planimetria depositata al Catasto, datata 10/08/1976 (**All. 7**), e il rilievo dello stato dei luoghi (**All. 10**), eseguito dalla sottoscritta in data 14/03/2025, emergono le seguenti difformità:

1. Sono stati demoliti i tramezzi che separavano la zona di ingresso dal bagno e dal soggiorno;
2. è stato demolito il tramezzo che separava il corridoio dal soggiorno, annullando il corridoio e creando un ambiente unico;
3. è stato ampliato il soggiorno annettendo la superficie del balcone mediante demolizione del muro di tompagno;
4. è stata tompagnata la finestra di tolleranza in vetrocemento del corridoio;
5. sono state aperte due finestre sul retroprospetto, una nel soggiorno e una nel corridoio;
6. mediante demolizione e costruzione di tramezzi è stata realizzata una diversa distribuzione della zona tra la cucina, la camera attigua e il bagno, riducendo la superficie della camera, ricavando un ripostiglio e ampliando il bagno;
7. è stata aperta una "luce" nel bagno;
8. è stata ampliata la cucina demolendo il muro di tompagno e annettendo ad essa la superficie della veranda;
9. è stata chiusa a veranda una porzione del balcone antistante la cucina;
10. è stato realizzato un tramezzo che separa la veranda dalla porzione di balcone antistante la camera.

Non si conosce l'epoca di realizzazione delle suddette modifiche ma osservando la tipologia di finiture si presume possano essere state realizzate intorno agli anni novanta del 1900.

Da ricerche condotte presso gli archivi del Settore Edilizia Privata e del Settore Condoni non risulta che per la diversa distribuzione degli ambienti e per la realizzazione della veranda siano mai state inoltrate le necessarie comunicazioni; parimenti, per gli ampliamenti e le modifiche di prospetto non risulta sia stata mai richiesta la necessaria concessione edilizia, né ordinaria né in sanatoria.

Negli archivi del Settore Edilizia Privata e del Settore Condoni sono state rintracciate una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e una richiesta di condono ai sensi della L. 724/94 a nome della debitrice, volte a condonare la realizzazione delle aperture sul retro prospetto. Tuttavia,

analizzando tali pratiche, si è constatato che esse riguardano l'immobile sito al settimo piano del medesimo edificio e non già l'immobile pignorato ubicato al piano secondo.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli ambienti di cui ai punti 1 e 6, rientrando tra le "opere interne" soggette a regime comunicativo, e tenuto conto che non è mai stata inoltrata al Comune la necessaria comunicazione, sarà necessario presentare al Comune, a firma di un tecnico abilitato, una CILA tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori asseverata).

Per quanto concerne gli ampliamenti di cui ai punti 3 e 8 non sussistono le condizioni di sanabilità non essendovi nel lotto un residuo di cubatura disponibile per potere edificare e, pertanto, si dovrà ricondurre l'immobile alla condizione di origine ripristinando i muri di tompagno e ricostituendo i balconi. Si dovrà demolire, inoltre, il tramezzo di cui al punto 10.

Sarà possibile mantenere la chiusura a veranda del balcone della cucina di cui al punto 9.

Dalle verifiche condotte presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo è emerso che tale modifica non è mai stata comunicata al Comune ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003; tuttavia, considerando che la veranda ricade su area privata, sarà possibile regolarizzarla presentando la necessaria comunicazione al Comune e allegando una relazione a firma di un professionista abilitato.

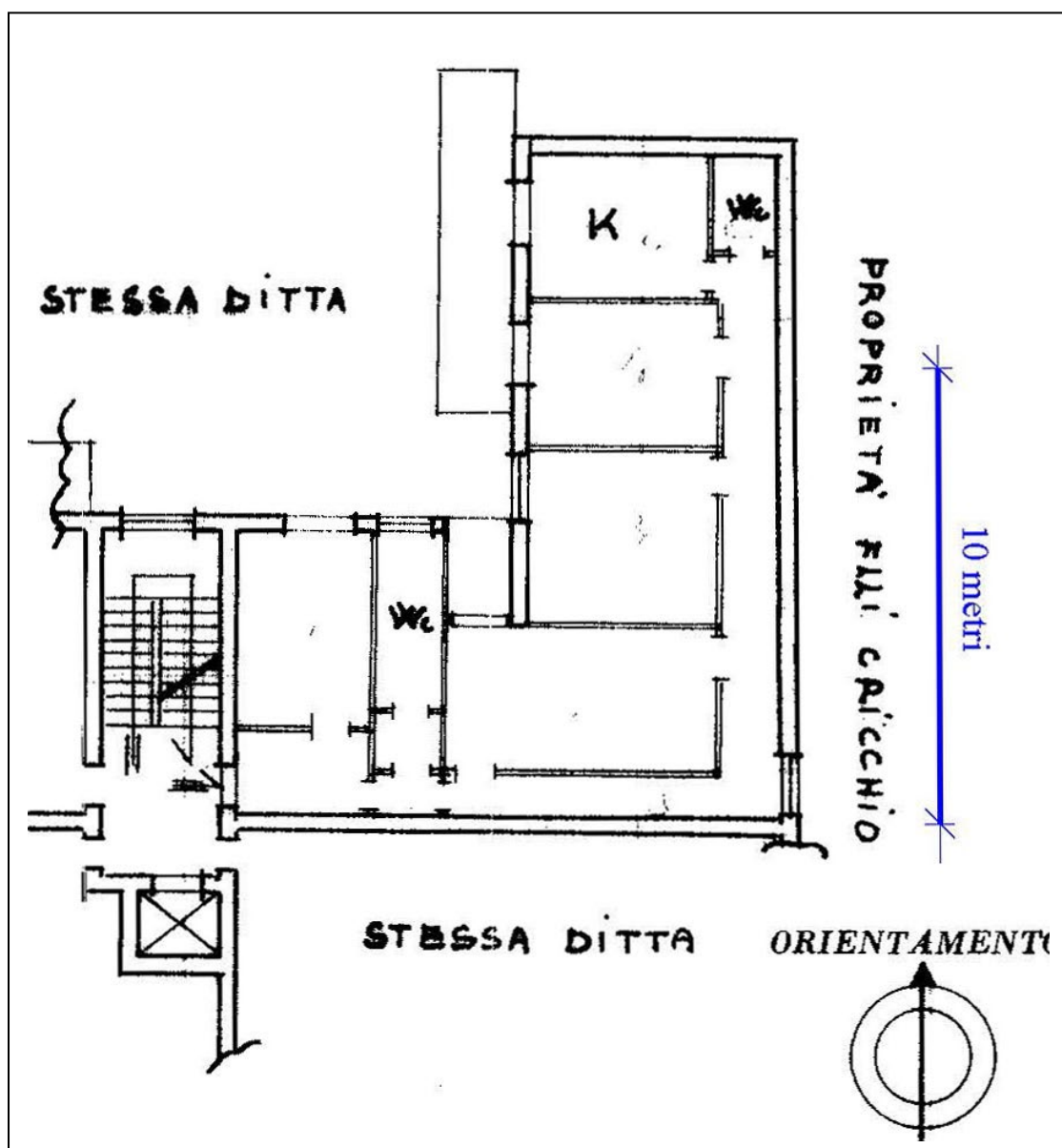
Per quanto concerne l'apertura delle finestre di cui al punto 5, non sussistono i requisiti di sanabilità trattandosi di "aperture dirette" realizzate su muro di confine. Sarà, pertanto, necessario ricondurre il retro-prospetto alle condizioni originarie eliminando tali finestre e ripristinando l'apertura di tolleranza tompagnata di cui al punto 4, prevista nel progetto originario.

Per quanto riguarda la modifica di prospetto di cui al punto 7, trattandosi di realizzazione di una "luce" e non di un'apertura diretta su muro di confine, si potrebbe presentare al Comune di una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità) del DPR 380/01. Tuttavia i costi tecnici di presentazione della SCIA sono molto onerosi e per sanare tale modifica si dovrebbe ottenere l'approvazione del condominio poiché la facciata è un bene comune. Si ritiene economicamente più vantaggioso ripristinare la situazione originaria abolendo la "luce" e realizzando una canna di aereazione.

Infine, per quanto riguarda la modifica di cui al punto 2, si rende necessario ripristinare l'assetto d'origine del soggiorno e del corridoio realizzando i tramezzi che dividevano i due ambienti al fine di ridurre la superficie del vano soggiorno e garantire, così, il corretto rapporto aeroilluminante tra la superficie del pavimento e la superficie finestrata nel vano soggiorno. Una volta espletati i

superiori adempimenti sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la redazione del documento DOCFA da parte di un tecnico abilitato da presentare all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali. I costi di regolarizzazione edilizia e catastale saranno quantificati al paragrafo 6.

Come richiesto dal mandato si riportano di seguito la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale.



Estratto planimetria catastale (All. 7)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: intera e piena proprietà di immobile di civile abitazione sito in Palermo, via Montepellegrino n. 151, scala B, piano secondo, composto da sala di ingresso, tre camere da letto, un soggiorno, cucina con balcone (in parte chiuso a veranda), due servizi igienici, un ripostiglio.

Confinante ad ovest con vano scala dell'edificio B e con area esterna condominiale, a nord con area esterna condominiale, ad est con particella 2165 del foglio 35 del Catasto Terreni, a sud con appartamento complanare della scala B (con accesso dalla seconda porta a sinistra, sub 10).

L'immobile è censito al C.F. al **foglio 35, p.lla 130, sub. 9.**

L'immobile è stato realizzato in conformità ai grafici di progetto della licenza di variante n. 149 del 14/02/1976 ed è stato dichiarato abitabile con certificato prot. n. 3309 del 14/03/1977.

Successivamente alla realizzazione sono state apportate le seguenti modifiche:

1. Sono stati demoliti i tramezzi che separavano la zona di ingresso dal bagno e dal soggiorno;
2. è stato demolito il tramezzo che separava il corridoio dal soggiorno, annullando il corridoio e creando un ambiente unico;
3. è stato ampliato il soggiorno annettendo la superficie del balcone mediante demolizione del muro di tompagno;
4. è stata tompagnata la finestra di tolleranza in vetrocemento del corridoio;
5. sono state aperte due finestre sul retroprospetto, una nel soggiorno e una nel corridoio;
6. mediante demolizione e costruzione di tramezzi è stata realizzata una diversa distribuzione della zona tra la cucina, la camera attigua e il bagno, riducendo la superficie della camera, ricavando un ripostiglio e ampliando il bagno;
7. è stata aperta una “luce” nel bagno;
8. è stata ampliata la cucina demolendo il muro di tompagno e annettendo ad essa la superficie della veranda;
9. è stata chiusa a veranda una porzione del balcone antistante la cucina;
10. è stato realizzato un tramezzo che separa la veranda dalla porzione di balcone antistante la camera.

Le modifiche di cui ai punti 1 e 6 sono ascrivibili come “opere interne” soggette a regime di comunicazione ma non risulta siano state “comunicate” al Comune. Esse possono essere regolarizzate presentando al Comune una “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva” a firma di un tecnico abilitato e corredata di tutta la documentazione grafica a supporto, ai sensi dell’art. 3 della L.R. 16/2016.

Per quanto concerne gli ampliamenti di cui ai punti 3 e 8 non risultano essere mai stati sanati e non risultano presso il Settore Edilizia Privata e presso il Settore Condono istanze di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01 o richieste di condono ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03 per legittimare tali abusi. Per essi, inoltre, non sussistono i requisiti di sanabilità previsti dell’art. 36 bis del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità) e, pertanto, bisognerà ricondurre l’immobile alle condizioni originarie ripristinando i muri di tompagno e ricostituendo i balconi. Si dovrà demolire anche il tramezzo di cui al punto 10.

Per quanto concerne l’apertura abusiva delle finestre sul retro-prospetto, di cui al punto 5, anche in questo caso non sono mai state inoltrate istanze di concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01 o richieste di condono ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, e anche per

tali abusi non sussistono i presupposti per potere legittimare le modifiche ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01. Sarà, pertanto, necessario ricondurre il retro-prospetto alle condizioni originarie eliminando tali finestre e ripristinando l'apertura di tolleranza tompagnata di cui al punto 4, prevista nel progetto originario.

Si rende necessario, inoltre, ripristinare l'assetto d'origine del soggiorno e del corridoio, annullando la modifica di cui al punto 2 e realizzando nuovamente i tramezzi che dividevano i due ambienti al fine garantire il corretto rapporto aeroilluminante tra la superficie del pavimento e la superficie finestrata nel vano soggiorno.

Per quanto riguarda la modifica di prospetto di cui al punto 7 si potrebbe presentare al Comune di una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36-bis del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità). Tuttavia si ritiene economicamente più vantaggioso abolire la "luce" e realizzare una canna di aereazione riconducendo l'immobile alle condizioni del progetto autorizzato con licenza edilizia.

La chiusura a veranda di cui al punto 9, ricade anche essa in regime di comunicazione ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003 ma non risulta sia mai stata comunicata al Comune. Considerando che essa ricade su area privata, è sempre possibile regolarizzarla presentando una "comunicazione tardiva" al Comune e allegando una relazione a firma di un professionista abilitato. Espletati tutti i superiori adempimenti sarà necessario provvedere alla rettifica della planimetria catastale mediante presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali del documento di aggiornamento DOCFA (documento di aggiornamento del catasto dei fabbricati) elaborato da un tecnico abilitato.

I costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivi dei costi amministrativi e tecnici per la presentazione della "CILA tardiva", dei costi della comunicazione di chiusura a veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4/2003, dei costi di eliminazione degli abusi e ripristino dello stato d'origine, dei costi per la presentazione del DOCFA, ammontano forfettariamente ad € **€ 15.444,50** salvo ulteriori somme richieste dagli uffici competenti o dai professionisti incaricati. Tale valore è stato detratto dal valore commerciale del bene.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione si stima in € 200,00, valore detratto dal valore commerciale del bene.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 166.700,00 (Euro centosessantaseimilasettecento/00)

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

Secondo quanto attestato dalla relazione notarile depositata agli atti e secondo le ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio notarile di Palermo, l'immobile appartiene all'esecutata per averlo acquistato, per la piena e intera proprietà, con atto di compravendita a rogito del notaio Ermanno Virga di Palermo del 04/05/1984 repertorio n. 10904, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 21/05/1984 ai nn. 20917/17412, da potere di [REDACTED] **(All. 19).**

Ai predetti danti causa l'immobile era a sua volta pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio Ermanno Virga di Palermo del 15/04/1980 rep. n. 5566, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/04/1980 ai nn. 14526/11808, da potere di [REDACTED] costruttori, n.q. di Amministratori della Costruzioni Sud-Italia S.p.A. **(All. 20)**

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

6.1 Destinazione urbanistica e situazione vincolistica

L'immobile oggetto di pignoramento ricade secondo il P.R.G. vigente in maggior parte in Zona territoriale omogenea B3 (artt.6-9-2-25-23 bis-27 delle N. di A.) ed in minima parte in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.).

La zona territoriale omogenea B3 è caratterizzata da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.

In generale le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (ossia quelle che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale). Nelle zone B3 sono ammessi gli interventi edilizi di cui agli artt. 7, comma 1, e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. (approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana)

Secondo quanto riportato all'art. 5 delle Norme di Attuazione del PRG, le Z.T.O. A2 sono quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939 nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).

Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N. di A. secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 5 delle N. di A.

Per quanto concerne il regime vincolistico secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente (**Ail. 14**), *la particella n. 883 del foglio di mappa n.35 ricade all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.) e, inoltre, ricade all'interno di un'area con livello di rischio "Sito di Attenzione" della "Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007.*

Stante la presenza dei suddetti vincoli il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione delle pratiche CILA e SCIA potrebbero essere subordinati a parere preventivo degli Enti di tutela.

6.2 Regolarità edilizia

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 1174 del 29/12/1973 e successive licenze per opere di variante n. 719 (prima variante edificio A) e n. 720 del 31/07/1974 (prima variante edificio B), n. 124 del 7/2/1976 (seconda variante edificio A) e n. 149 del 14/02/1976 (seconda variante edificio B) (**Ail. 15**).

L'edificio "B" nel quale risiede l'immobile pignorato è stato dichiarato agibile e abitabile con certificato prot. n. 3309 del 14/03/1977 (**Ail. 15**).

Rispetto ai grafici di progetto della seconda variante n. 149 del 14/02/1976 (**Ail. 16**) approvati dalla commissione edile nella seduta del 20/11/1975, all'atto del sopralluogo del 14/03/2025 la

sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

1. Sono stati demoliti i tramezzi che separavano la zona di ingresso dal bagno e dal soggiorno;
2. è stato demolito il tramezzo che separava il corridoio dal soggiorno, annullando il corridoio e creando un ambiente unico;
3. è stato ampliato il soggiorno annettendo la superficie del balcone mediante demolizione del muro di tompagno;
4. è stata tompagnata la finestra di tolleranza in vetrocemento del corridoio;
5. sono state aperte due finestre sul retroprospetto, una nel soggiorno e una nel corridoio;
6. mediante demolizione e costruzione di tramezzi è stata realizzata una diversa distribuzione della zona tra la cucina, la camera attigua e il bagno, riducendo la superficie della camera, ricavando un ripostiglio e ampliando il bagno;
7. è stata aperta una “luce” nel bagno;
8. è stata ampliata la cucina demolendo il muro di tompagno e annettendo ad essa la superficie della veranda;
9. è stata chiusa a veranda una porzione del balcone antistante la cucina;
10. è stato realizzato un tramezzo che separa la veranda dalla porzione di balcone antistante la camera.

Non si conosce l'epoca di realizzazione delle suddette modifiche ma osservando la tipologia di finiture si presume possano essere state realizzate intorno agli anni novanta del 1900.

Da ricerche condotte presso gli archivi del Settore Edilizia Privata e del Settore Condoni non risulta che per la diversa distribuzione degli ambienti e per la realizzazione della veranda siano mai state inoltrate le necessarie comunicazioni; parimenti, per gli ampliamenti e le modifiche di prospetto non risulta sia stata mai richiesta la necessaria concessione edilizia, né in via ordinaria né in sanatoria.

Negli archivi del Settore Edilizia Privata e del Settore Condoni sono state rintracciate una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e una richiesta di condono ai sensi della L. 724/94 a nome della debitrice, volte a condonare la realizzazione delle aperture sul retro prospetto. Tuttavia, analizzando tali pratiche, si è constatato che esse riguardano l'immobile sito al settimo piano del medesimo edificio e non già l'immobile pignorato ubicato al piano secondo.

Le modifiche di cui ai punti 1 e 6 sono ascrivibili come “opere interne” soggette a regime di comunicazione per cui, prima della loro realizzazione, si sarebbe dovuto trasmettere al Comune la

relativa “comunicazione” accompagnata da relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato. Da verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo non risulta sia stata trasmessa alcuna comunicazione per la sopracitata modifica. Per regolarizzare la situazione di fatto, pertanto, deve essere presentata al Comune di Palermo una “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)” a firma di un tecnico abilitato e corredata di tutta la documentazione grafica a supporto, ai sensi dell’art. 3 della L.R. 16/2016. Trattandosi di comunicazione tardiva dovrà essere corrisposta al comune una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. A tale costo si dovranno aggiungere i diritti di segreteria che ammontano a € 150,00 e le spettanze del professionista incaricato per espletamento pratica che si stimano in € 1.200,00

Totale costi presentazione CILA tardiva:

Sanzione pecuniaria + costi di segreteria + spettanze professionista

€ 1.000,00 + € 150,00 + € 1.200,00 = € 2.350,00

Per quanto concerne gli ampliamenti di cui ai punti 3 e 8 non vi è la possibilità di sanarli ricorrendo alla c.d. sanatoria ordinaria ai sensi dell’art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi parziali difformità) del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non sussistono le condizioni di sanabilità. Affinché possano essere sanati gli ampliamenti dell’immobile ai sensi dell’art. 36-bis del DPR 380, infatti, essi dovrebbero essere conformi alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda di sanatoria e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Ciò significa che in relazione all’indice di cubatura del lotto previsto dall’attuale P.R.G. (max 5 mc/mq per le Z.T.O. B3) e in relazione alla superficie del lotto, vi dovrebbe essere un residuo di cubatura disponibile per potere edificare. Nel caso in oggetto non vi è residuo di cubatura disponibile e, pertanto, si dovrà ricondurre l’immobile alla condizione di origine ripristinando i muri di tombagno e ricostituendo i balconi. Si dovrà demolire, inoltre, il tramezzo di cui al punto 10.

Per quanto concerne l’apertura delle finestre sul retro-prospetto, di cui al punto 5, anche in questo caso non è possibile ricorrere all’applicazione dell’art. 36-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto, trattandosi di “aperture dirette” realizzate su muro di confine, non sussistono i requisiti di sanabilità. La realizzazione di tali finestre, infatti, va in contrasto con la disciplina edilizia prevista dall’art. 905 del codice civile¹.

¹ Art. 905. **(Distanza per l’apertura di vedute dirette e balconi).** Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di

Sarà, pertanto, necessario ricondurre il retro-prospetto alle condizioni originarie eliminando tali finestre e ripristinando l'apertura di tolleranza tompagnata di cui al punto 4, prevista nel progetto originario.

A seguito della eliminazione delle finestre sul retro prospetto e del ripristino dell'apertura di tolleranza, si rende necessario anche ripristinare l'assetto d'origine del soggiorno e del corridoio, annullando la modifica di cui al punto 2 e realizzando nuovamente i tramezzi che dividevano i due ambienti; ciò al fine di ridurre la superficie del soggiorno e garantire, così, il corretto rapporto aeroilluminante tra la superficie del pavimento e la superficie finestrata nel vano soggiorno.

Per completezza di trattazione si fa presente che per i suddetti abusi, di cui ai punti 3-8-5, non sono mai state presentate istanze di condono ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, né ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento e la data delle ragioni degli interventi nella procedura espropriativa sono successive alla data di entrata in vigore delle leggi di condono.

Per quanto riguarda la modifica di prospetto di cui al punto 7, trattandosi di realizzazione di una "luce" e non di un'apertura diretta su muro di confine, si potrebbe presentare al Comune di una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità) del DPR 380/01. Tuttavia i costi tecnici di presentazione della SCIA sono molto onerosi e per sanare tale piccola modifica si dovrebbe ottenere l'approvazione del condominio poiché la facciata è un bene comune. Si ritiene, dunque, economicamente più vantaggioso ripristinare la situazione originaria abolendo la "luce" e realizzando una canna di aereazione.

Si stima che i costi di tutti gli interventi volti all'eliminazione degli abusi e al ripristino dello stato originario possano ammontare forfetariamente ad € 10.000,00 iva compresa.

Sarà possibile, invece, mantenere la chiusura a veranda del balcone della cucina di cui al punto 9.

Non risulta che essa sia mai stata comunicata al Comune ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003. Considerando che la veranda ricade su area privata, è sempre possibile regolarizzarla presentando una "comunicazione tardiva" al Comune e allegando una relazione a firma di un professionista abilitato. Si dovrà, inoltre, corrispondere un'oblazione di importo pari a 25,00 euro per ogni mq di superficie chiusa. Nel caso in esame la cifra ammonterebbe a € 162,50 (25,00 €/mq

parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorché tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

x 6,5 mq). La presentazione della “comunicazione tardiva” relativa alla chiusura a veranda (art. 20 L. R. n.04/2003) è assoggettata al pagamento di un diritto fisso di segreteria che ammonta ad € 150,00. A tali costi dovrà essere sommato il compenso dovuto al tecnico per l'espletamento della pratica che si stima in € 1.200,00.

Totale costi presentazione comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4/2003:

Oblazione + costi di segreteria + compenso del tecnico

€ 162,50 + € 150,00 + € 1.000,00 = € 1.312,50

Successivamente sarà necessario provvedere alla rettifica della planimetria catastale mediante presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali del documento di aggiornamento DOCFA (documento di aggiornamento del catasto dei fabbricati) elaborato da un tecnico abilitato. Il costo amministrativo di presentazione della pratica DOCFA è di € 50,00.

Ai costi di accettazione del DOCFA dovrà essere sommato il costo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale. Solitamente viene applicata forfettariamente la sanzione di € 1.032,00 salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Va per ultimo ricordato il costo relativo alle competenze professionali del tecnico incaricato dell'aggiornamento catastale. Tale costo sulla base del tariffario dei geometri (legge 2 marzo 1949, n. 144 e successive modificazioni), può determinarsi in € 700,00.

Totale costi di regolarizzazione catastale:

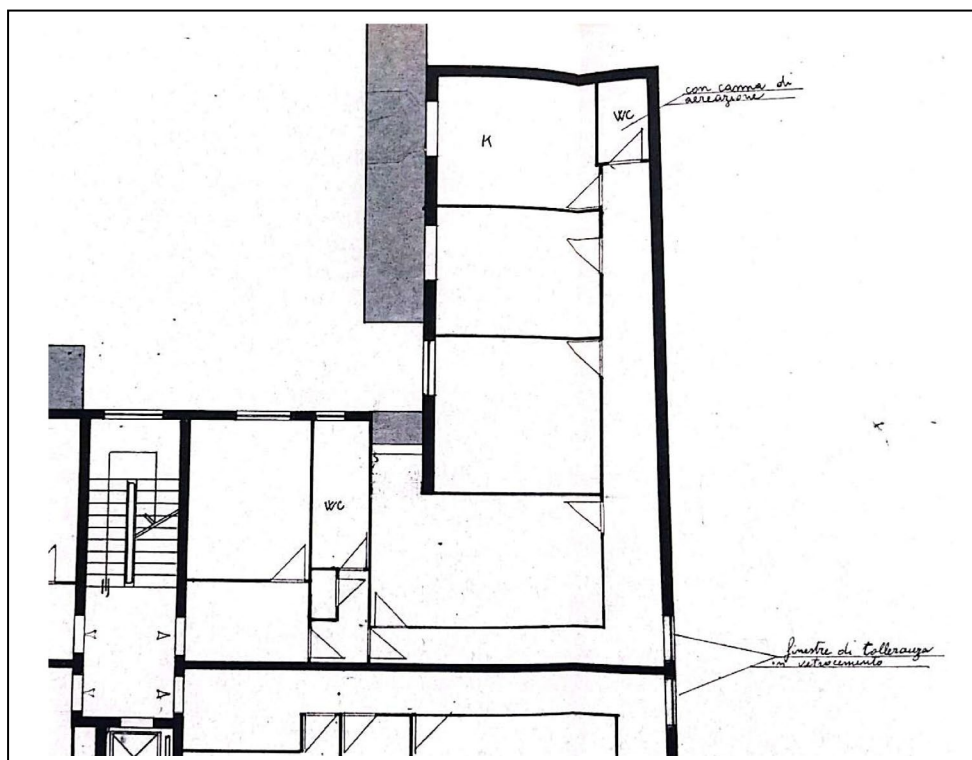
€ 50,00 + € 1.032 + € 700,00 = € 1.782,00

Stima del costo totale per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale dell'immobile

Costi CILA tardiva + costi ripristino + costi chiusura a veranda + DOCFA

= € 2.350,00 + € 10.000,00 + € 1.312,50 + € 1.782,00 = **€ 15.444,50 salvo conguagli da parte degli uffici competenti o dei professionisti incaricati.**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale saranno detratti dal valore di stima.



Estratto grafico del progetto di variante autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

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

All'atto del sopralluogo di giorno 14/03/2025 l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED], che lo abita insieme al proprio nucleo familiare (**All. 3**).

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, con un costo pari a circa **a euro 15.444,50** come determinato in risposta al quesito n. 6.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Per i vincoli di natura urbanistica si rimanda alla lettura del paragrafo 6.1

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalla **ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 28/12/2025 (**All. 8**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 08/04/1994 - Registro Particolare 9784 Registro Generale 13474 Pubblico ufficiale MARINO MARIO Repertorio 12220 del 28/03/1994 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- ISCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 3451 Registro Generale 35122 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3998 del 15/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 10/11/2023 - Registro Particolare 42560 Registro Generale 55020 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 5408 del 17/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Esiste un condominio costituito.

La sottoscritta in data 29/08/2025 ha inviato una pec, all'Amm.ne di Condominio (**All. 18**) chiedendo documentazione riguardante il Condominio, informazioni circa l'esistenza di oneri condominiali insoluti relativi agli ultimi due anni riguardanti l'immobile in oggetto, le spese di gestione ordinarie e straordinarie deliberate, eventuali procedimenti giudiziali in itinere riguardanti l'immobile e il Condominio.

Con email del 06/10/2025 l'Amm.re protempore del Condominio ha riscontrato la richiesta della scrivente specificando che:

Il condominio emarginato in oggetto non ha un regolamento del condominio.

Nel condominio sono presenti i seguenti impianti: Autoclave, n. 1 impianti ascensore sc. b, n. 2 impianti ascensore sc.a., non esiste l'impianto di riscaldamento centralizzato, un cancello automatico, esiste l'impianto di illuminazione esterna e l'impianto antincendio.

Relativamente agli ultimi due anni gravano sull'immobile in oggetto € 5.227,52 di oneri insoluti, secondo il prospetto specificato nella stessa email.

Per quanto riguarda le spese ordinarie annue per l'immobile pignorato, avendo approvato l'assemblea una contabilità a consuntivo mensile non si possono prevedere le spese per gli anni successivi. Per quanto riguarda le spese ad oggi deliberate dall'assemblea condominiale sono le seguenti

- *Lavori terrazze edificio B e ripristino immobili sottostanti appaltati alla ditta Li Muli S.R.L.S.;*
- *Lavori di manutenzione straordinaria della stradella condominiale e delle strutture esistenti all'interno dei box sottostanti e ammalorati dalle infiltrazioni provenienti dalla suddetta stradella.*

I procedimenti legali in corso sono:

- *Appello promosso dal condomino sig. [REDACTED] relativo alla sentenza n. 1826/23;*

- *Giudizio promosso dalla [REDACTED] per la presenza di copiose infiltrazioni di acqua all'interno del proprio immobile.*
- *Esecuzione promossa dal condominio per la demolizione del manufatto [REDACTED]*

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

Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), metodo nato negli Stati Uniti nei primi anni del Novecento, la cui validità è riconosciuta dagli esperti del settore estimativo per la sua dimostrabilità.

Il Market Comparison Approach è *un metodo, fondato sugli IVS², 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.*³

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

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

Una volta rilevati i prezzi di tali immobili e le caratteristiche degli stessi si opererà, dapprima, un confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare e quelle degli immobili simili; si procederà, successivamente, ad effettuare una serie 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

² 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.

³ cit da Laura Milazzo *My estimate, la valutazione immobiliare con il metodo del confronto di mercato*, Maggioli ed., dic. 2015.

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 esser 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: panorama, 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 buone e non ha bisogno di interventi di ristrutturazione, il numero 2 se è in condizioni 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.

Dati metrici e consistenza dell'immobile pignorato (subject):

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, Allegato C, la superficie commerciale dell'immobile, computata nello stato legittimo ossia eliminando gli ampliamenti non sanabili, è pari a circa **140,00 mq** così calcolati:

Superficie principale	133,49 mq x 1,00	133,49 mq
Superficie balcone	1,16 mq x 0,30	0,35 mq
Superficie balcone	6,76 mq x 0,30	2,03 mq
Superficie chiusa a veranda	6,60 mq x 0,60	3,96 mq
	Totale	139,83 mq

Stima del valore di mercato dell'immobile

Si procede con l'applicazione del metodo MCA al caso in esame.

Step 1: Analisi di mercato

Attraverso l'ausilio del portale "Comparabilia" si sono ricercati gli immobili simili a quello in esame, aventi categoria catastale A/2, medesima tipologia edilizia e caratteristiche dell'immobile pignorato (appartamento in edificio pluripiano in linea con ascensore, 6-7 vani catastali, consistenza 135 - 140 mq, due servizi igienici) ubicati nella stessa zona residenziale dell'immobile pignorato e contrattati negli ultimi 24 mesi. La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili:

- **COMPARABILE A** - Atto rep. 36721 del 10/07/2024 (**Ail. 22**), a rogito del notaio Vincenzo Marretta, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 1821 sub 67, cat. A/2, vani 7, sito al piano sesto di Ammiraglio Persano n. 24.
Prezzo di vendita: € 190.000,00
- **COMPARABILE B** - Atto rep. 564 del 30/06/2025 (**Ail. 23**), a rogito del notaio Francesco Maccarone, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 2166 sub 131, cat. A/2, vani 6, sito al quarto piano, scala B, di via Montepellegrino n.163.
Prezzo di vendita: € 180.000,00

- **COMPARABILE C** - Atto rep. 9454 del 13/02/2023 (**All. 24**), a rogito del notaio Flora Cardinale, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 1821 sub 66, cat. A/2, vani 6,5, sito al piano rialzato di via Ammiraglio Persano n. 24.
Prezzo di vendita: € 200.000,00

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Data: 23/12/2025
Tipo di contratto compravendita
Destinazione Residenziale
Tipologia edilizia Abitazione civile
Dimensione 140 mq
Livello di prezzo 1300 €/mq (valore medio rilevato in zona per le abitazioni civili)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Regione Sicilia
Provincia Palermo
Comune Palermo
Quartiere: zona C3 delle quotazioni OMI-
Imperatore-Federico,
Autonomia Siciliana, Cantieri

Step 2: Rilevo delle caratteristiche del subject e dei comparabili

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

SUBJECT:

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via Montepellegrino n. 151

DATI CATASTALI

Foglio: 35

Particella: 130

Subalterno: sub 9

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia	Abitazione civile
Tipologia strutturale	Struttura intelaiata in c.l.s. di c.a.
Superficie principale	133,49 mq
Superficie balconi	7,92 mq
Superficie veranda	6,60 mq
Livello di piano	Piano secondo
Ascensore	Presente
Numero dei servizi igienici	2
Impianto di riscaldamento	Presente
Stato di manutenzione	Buono

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

COMPARABILE A:

Data del contratto: 10/07/2025

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via Ammiraglio Persano n. 24

DATI CATASTALI

Foglio: 35

Particella: 1821

Subalterno: sub 67

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia	Abitazione civile
Tipologia strutturale	Struttura intelaiata in c.l.s. di c.a.
Superficie principale	127,87 mq
Superficie balconi	12,20 mq
Superficie veranda	4,93 mq
Livello di piano	Sesto piano
Ascensore	Presente
Numero dei servizi igienici	2
Impianto di riscaldamento	Non presente
Stato di manutenzione	Buono

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

COMPARABILE B:

Data del contratto: 30/06/2025

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via Montepellegrino n.163

DATI CATASTALI

Foglio: 35

Particella: 2166

Subalterno: sub 131

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia	Abitazione civile
Tipologia strutturale	Struttura intelaiata in c.l.s. di c.a.
Superficie principale	127,14 mq
Superficie balconi	17,54 mq
Superficie veranda	8,80 mq
Livello di piano	Quarto piano
Ascensore	Presente
Numero dei servizi igienici	2
Impianto di riscaldamento	Non presente
Stato di manutenzione	Scadente

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

COMPARABILE C:

Data del contratto: 13/02/2023

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via Ammiraglio Persano n. 24

DATI CATASTALI

Foglio: 35

Particella: 1821

Subalterno: sub 66

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia	Abitazione civile
Tipologia strutturale	Struttura intelaiata in c.l.s. di c.a.
Superficie principale	130,02 mq
Superficie balconi	11,53 mq
Superficie veranda	5,68 mq
Livello di piano	Piano rialzato
Ascensore	Presente
Numero dei servizi igienici	2
Impianto di riscaldamento	Presente
Stato di manutenzione	Ottimo

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.
- Servizi (SERVIZI): si riferisce alla presenza dei servizi igienici. La sua unità di misura è il numero dei servizi presenti

Definizione delle caratteristiche qualitative:

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	PREZZO MARGINALE
Stato di manutenzione	Scadente	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti presentano fenomeni di degrado che richiedono diversi interventi di manutenzione	1	Pr Stato Man = € 10.000,00
	Discreto/Buono	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in discreto stato e richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati	2	
	Ottimo	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in ottimo stato perché ristrutturati e al momento non hanno bisogno di interventi	3	

Si procede di seguito alla compilazione della tabella dei dati.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjectc
PREZZO (euro)	190.000,00	180.000,00	200.000,00	
DATA (mesi)	17,13	5,23	34,10	0,00
SUPERF. PRINC. (m2)	127,87	127,14	130,02	133,49
BALCONI (m2)	12,20	17,54	11,53	7,92
VERANDE (m2)	4,93	8,80	5,68	6,60
IMPIANTO RISCALD (numero)	0,00	0,00	1,00	1,00
STATO DI MANUTENZ.	2,00	1,00	3,00	2,00
LIVELLO DI PIANO	6	4	0	2
SUPERF. COMM. (m2)	134,48	137,68	136,89	139,83

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 delle verande (Rp ver)	0,60
Rapporto mercantile del livello di piano (Rp liv)	0,01

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

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica DATA			
	formula	risultato	
Pr DATA (comp A)	PrA x (-i/12)	158,33	
Pr DATA (comp B)	PrB x (-i/12)	150,00	
Pr DATA (comp C)	PrC x (-i/12)	166,67	
Caratteristica SUPERFICIE			
	formula	risultato	
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	1.412,85	
Pr SUP (comp B)	PrB/SB	1.307,38	
Pr SUP (comp C)	PrC/SC	1.461,03	
Pr SUP (Pr min)		1.307,38	
Caratteristica SUPERFICIE BALCONI			
	formula	risultato	
Pr SUPbalc	PrSUP x Rp bal	392,21	
Caratteristica SUPERFICIE VERANDE			
	formula	risultato	
Pr SUPver	PrSUP x Rp ver	784,43	
Caratteristica LIVELLO DI PIANO			
	formula	risultato	
Pr LIV (comp A)	PrA x Rp liv/ (1+Rp liv)	1.881,19	
Pr LIV (comp B)	PrB x Rp liv/ (1+Rp liv)	1.782,18	
Pr LIV (comp C)	PrC x Rp liv	2.000	
Caratteristica IMPIANTO RISCALD			
Pr Imp (comp A) = Pr Imp (comp B) = Pr Imp (comp B)	C x (1-t/n)	8.000 x (1- 25/30)	3.000
Caratteristica STATO MANUTENZIONE			
Pr Stato Man (comp A) = Pr Stato Man (comp B) = Pr Stato Man(comp B)	10.000		

Step 5: Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	190.000	180.000	200.000
DATA (mesi)	(0-17,13) x (158,33)	(0-5,23) x (150,00)	(0-34,10) x (166,67)
SUPERF. PRINC. (m2)	(133,49-127,87) x 1.307,38	(133,49-127,14) x 1.307,38	(133,49-130,02) x 1.307,38
BALCONI (m2)	(7,92-12,20) x 392,21	(7,92-17,54) x 392,21	(7,92-11,53) x 392,21
VERANDE (m2)	(6,60-4,93) x 784,43	(6,60-8,80) x 784,43	(6,60-5,68) x 784,43
IMPIANTO RISC.	(1-0) x 3.000	(1-0) x 3.000	(1-1) x 3.000
LIVELLO DI PIANO	(2-6) x 1.881,18	(2-4) x 1.782,18	(2-0) x 2.000
STATO MANUT	(2-2) x 10000	(2-1) x10000	(2-3) x 10000
PREZZI CORRETTI	SOMMA COLONNA COMP. A	SOMMA COLONNA COMP. B	SOMMA COLONNA COMP. C

RISULTATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	190.000	180.000	200.000
DATA (mesi)	-2.712,25	-784,5	-5.683,33
SUPERF. PRINC. (m2)	7.347,47	8.301,86	4.536,61
BALCONI (m2)	-1.678,68	-3.773,10	-1.415,89
VERANDE (mq)	1.309,99	-1.725,74	721,67
IMPIANTO RISC.	3.000	3.000	0
LIVELLO DI PIANO	-7.524,75	-3.564,36	4.000
STATO MANUT	0	10.000	-10.000
PREZZI CORRETTI	189.741,79	191.454,17	192.159,05

Step 6: Sintesi estimativa

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

Valore di mercato = (€ 189.741,79 + € 191.454,17 + € 192.159,05) / 3 = € 191.118,34 arrotondato a **€ 191.100,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: € 15.444,50
- Costi per redazione dell'APE: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 15.644,50**

$V = € 191.100,00 - € 15.644,50 = € 175.455,50$ arrotondato a € 175.500,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 175.500,00 (centosettantacinquemilacinquecento/00).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

$€ 175.500,00 - 5\% \text{ di } € 175.500,00 = € 166.725,00$ arrotondato a € 166.700,00

Prezzo a base d'asta: 166.700,00 (Euro centosessantaseimilasettecento/00)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima e mandato
2. Verbale di giuramento
3. Verbale di sopralluogo

Documentazione catastale

4. Foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Fabbricati
6. Visura storica del Catasto Terreni
7. Planimetria catastale

Documentazione ipotecaria

8. Elenco sintetico delle formalità

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

9. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto di mappa elaborata con l'ausilio del portale Stimatrix Formaps
10. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
11. Planimetria di rilievo attuale con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in scala 1:100
12. Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato in scala 1:100
13. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

Documentazione urbanistica ed edilizia

14. Certificato di destinazione urbanistica
15. Licenze edilizie e certificati di abitabilità
16. Stralcio grafici di progetto della seconda variante
17. Certificato di conformità delle strutture in calcestruzzo di c.a.

18. Richiesta all'amm.re di condominio e risposta

Atto di provenienza

19. Atto rep. 10904 del 04/05/1984 in notaio Ermanno Virga
20. Atto rep. 5566 del 15/04/1980 in notaio Ermanno Virga

22. Visura Catasto Energetico Fabbricati

Dati utilizzati per la stima

- 23. Atto compravendita comparabile A
- 24. Atto compravendita comparabile B
- 25. Atto compravendita comparabile C

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

Palermo, data 28/12/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Carollo