

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 227/2022  
LOTTO 4  
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 4**

Magazzino sito in Palermo, piazza Vincenzo Linares n. 7, piano terra  
(Catasto Fabbricati foglio 120, particella 53, sub. 4)



**Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo**

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

### **LOTTO 4**

#### **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 4 che comprende il bene di cui alla lettera H dell'atto di pignoramento ubicato al piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra sito in Palermo tra piazza Vincenzo Linares n. 6 e via Vicolo II del Celso n. 7.

Il bene del **LOTTO 4** è così individuato nell'atto di pignoramento:

piena proprietà 1/1 di una **unità immobiliare**, sita in Palermo, Piazza Linares n. 7, piano terra, costituita da un unico locale; censita al C.F. di Palermo al **foglio 120, p.lla 53, sub. 4, categoria catastale C/2**, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 44 mq

**Diritti reali:**

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

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica.

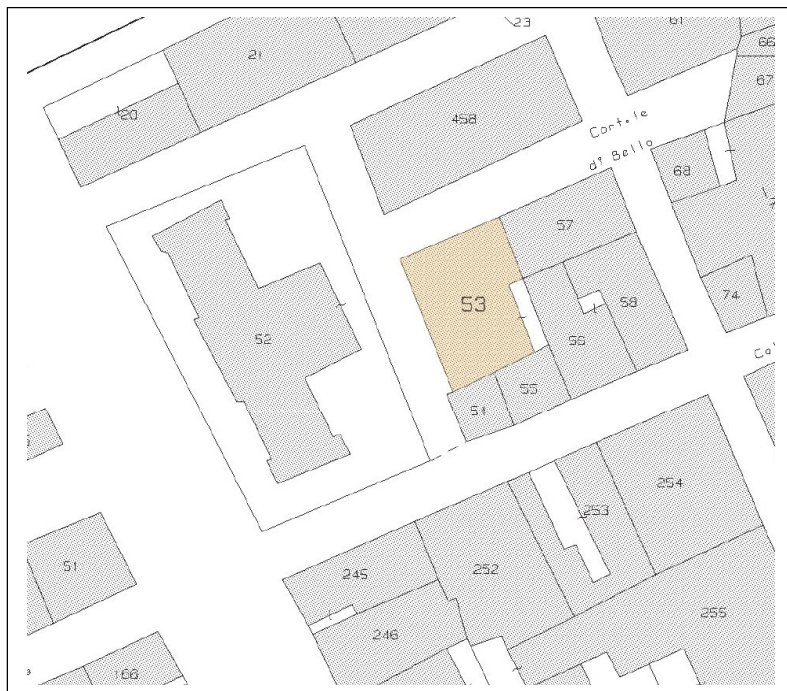
**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

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



Ortofoto attuale (da Google Earth). In rosso è individuato il fabbricato insistente sulla p.lla 53 del fg. 120 di cui fa parte il bene pignorato

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 227/2022  
LOTTO 4  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione tra 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 4** è costituito dal seguente bene:

**MAGAZZINO**, censito al **C.F. del Comune di Palermo al fg. 120, p.lla 53, sub. 4, cat. catastale C/2**, piano terra, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 44 m<sup>1</sup>, rendita € 84,60, piazza V. Linares n. 7

**Tipologia:** magazzino, categoria catastale C/2

**Ubicazione:** ubicato al piano terra di un fabbricato su tre livelli fuori terra, sito in Palermo tra Piazza Vincenzo Linares n. 6 e via Vicolo II del Celso n. 7

**Caratteristiche strutturali:** l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è realizzato in muratura portante e possiede una copertura a falde.

**Accessi:** all'immobile si accede dal civico n. 7 di Piazza Vincenzo Linares (**foto 1**) attraverso un ampio varco di ingresso dotato infissi in legno e di saracinesca.

**Confini:** l'immobile confina a nord con la Piazza Vincenzo Linares; a sud con altra unità immobiliare pignorata censita al sub. 2 della p.lla 53; ad est con la scala che conduce ai livelli superiori del fabbricato accessibile da Piazza Linares n. 6; ad ovest confina con altri immobili pignorati identificati ai sub. 11 e sub. 12 della p.lla 53.

**Pertinenze:** pertinenza dell'immobile è un piccolo vano adibito a ripostiglio/wc ubicato nel sottoscala della rampa di scale dell'edificio.

**Dotazioni condominiali:** non risulta costituito condominio.

**Composizione interna:** all'atto del sopralluogo del 15/03/2023 l'immobile pignorato, adibito a laboratorio di falegnameria, risultava così composto: due ambienti tra loro comunicanti tramite un ampio varco sormontato da un arco a tutto sesto in muratura (**foto 3-6**); piccolo vano ripostiglio con servizio igienico, ubicato nel sottoscala della rampa che conduce ai piani superiori (**foto 10, 13**). Da questo vano si accede ad un corpo edilizio ad un solo livello fuori terra realizzato occupando una porzione della chiostrina interna al fabbricato (**foto 11-12**).

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

All'atto del sopralluogo del 15/03/2023 l'unità immobiliare si presentava in pessime condizioni di manutenzione con intonaci vetusti e scrostati e fessurazioni nelle murature. Soltanto il solaio con struttura in profili di acciaio e laterizi, il cui intradosso appariva privo

di intonaco e con le pignatte tinteggiate di bianco, risultava essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione.

Per quanto concerne gli impianti, gli stessi apparivano vetusti e non a norma. È stata osservata la presenza di fili elettrici a vista sebbene vi fossero un quadro elettrico con differenziale salvavita ed il contatore elettrico. Nel vano con servizio igienico del sottoscala si trovava il contatore dell'acqua.

**Attestato di prestazione energetica:** Per l'immobile pignorato non vi è l'obbligo di produrre l'attestato di prestazione energetica.

**Superficie utile interna:** la superficie utile interna dell'immobile, come rilevata in occasione del sopralluogo del 15/03/2023, è pari complessivamente a 34,96 mq (33,76 mq di superficie principale e 1,20 mq di superficie omogeneizzata del ripostiglio/wc computata al 50%). Nel computo della superficie non è stato considerato il corpo edilizio realizzato nella chiostrina interna del fabbricato poiché deve ritenersi ampliamento di superficie non sanabile e, come tale, dovrà essere rimosso. Non è stata nemmeno considerata nel calcolo la porzione di superficie del sottoscala che per il suo maggiore sviluppo possiede un'altezza esigua.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale rilevata durante il sopralluogo, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari complessivamente a 44,24 mq (42,15mq di superfici principali e 2,09 mq di superficie omogeneizzata del ripostiglio al 50%).

Per le superfici del corpo edilizio realizzato nella chiostrina e per il sottoscala valgono le stesse considerazioni esposte per il computo della superficie utile.

**Altezza utile interna:** l'altezza utile dell'immobile, calcolata dal pavimento fino all'intradosso del solaio di interpiano e tenendo conto dell'assenza dell'intonaco di finitura del soffitto, è pari a circa 3,40 metri.

### Fotografie dei luoghi



Foto n. 1. Prospetto su Piazza Vincenzo Linares. Con la freccia è indicato l'ingresso al magazzino pignorato



**Foto n. 2. Portone di ingresso del magazzino prospettante su  
Piazza Vincenzo Linares**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 227/2022  
LOTTO 4  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

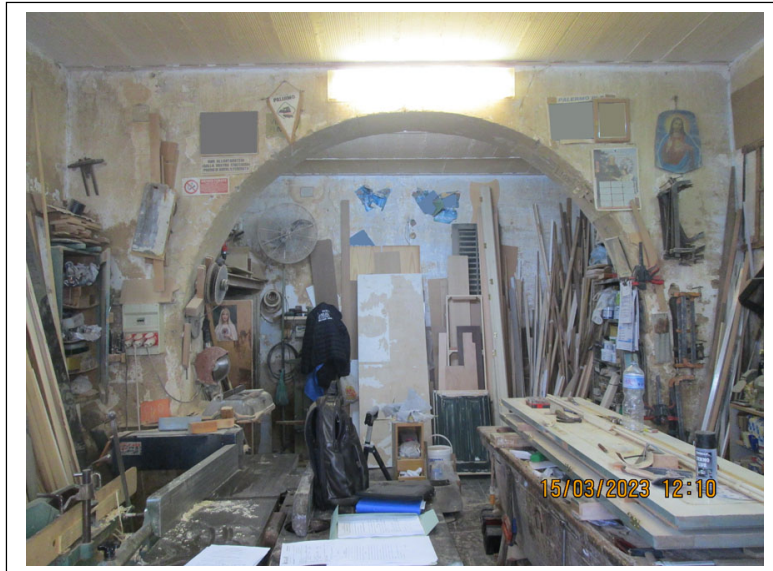


Foto n. 3-4. Primo ambiente del magazzino con accesso da piazza Vincenzo Linares



**Foto n. 5. Primo ambiente del magazzino con il portone di ingresso da Piazza Linares sullo sfondo**



**Foto n. 6. Primo ambiente del magazzino collegato al secondo vano tramite un arco in muratura**



Foto n. 7 - 8. Quadro elettrico e contatore della luce ubicati nel secondo vano del magazzino



Foto n. 9. Secondo vano dell'immobile con la porta di accesso al ripostiglio/wc (indicata con la freccia)

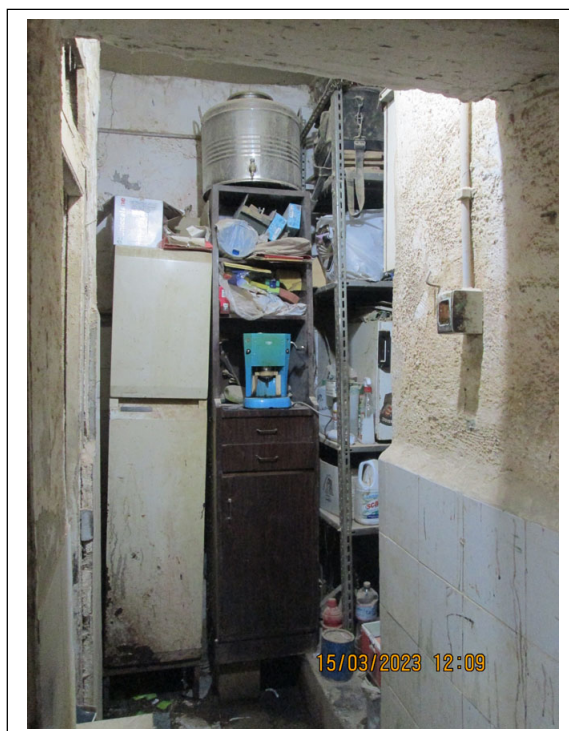


Foto n. 10. Ripostiglio nel vano sottoscala che serve i piani superiori del fabbricato



Foto n. 11. Ampliamento del ripostiglio realizzato all'interno della chiostrina del fabbricato



Foto n. 12. Chiostrina interna del fabbricato con il corpo edilizio realizzato ad ampliamento della superficie dell'immobile (indicato con la freccia)

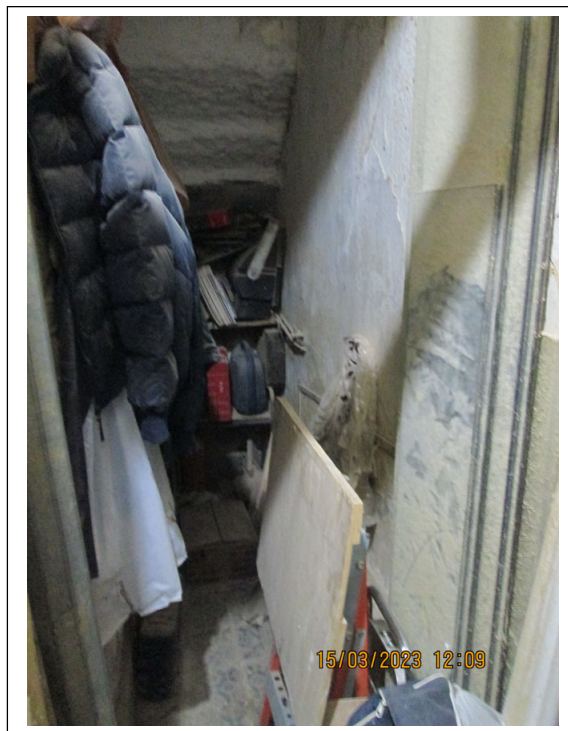
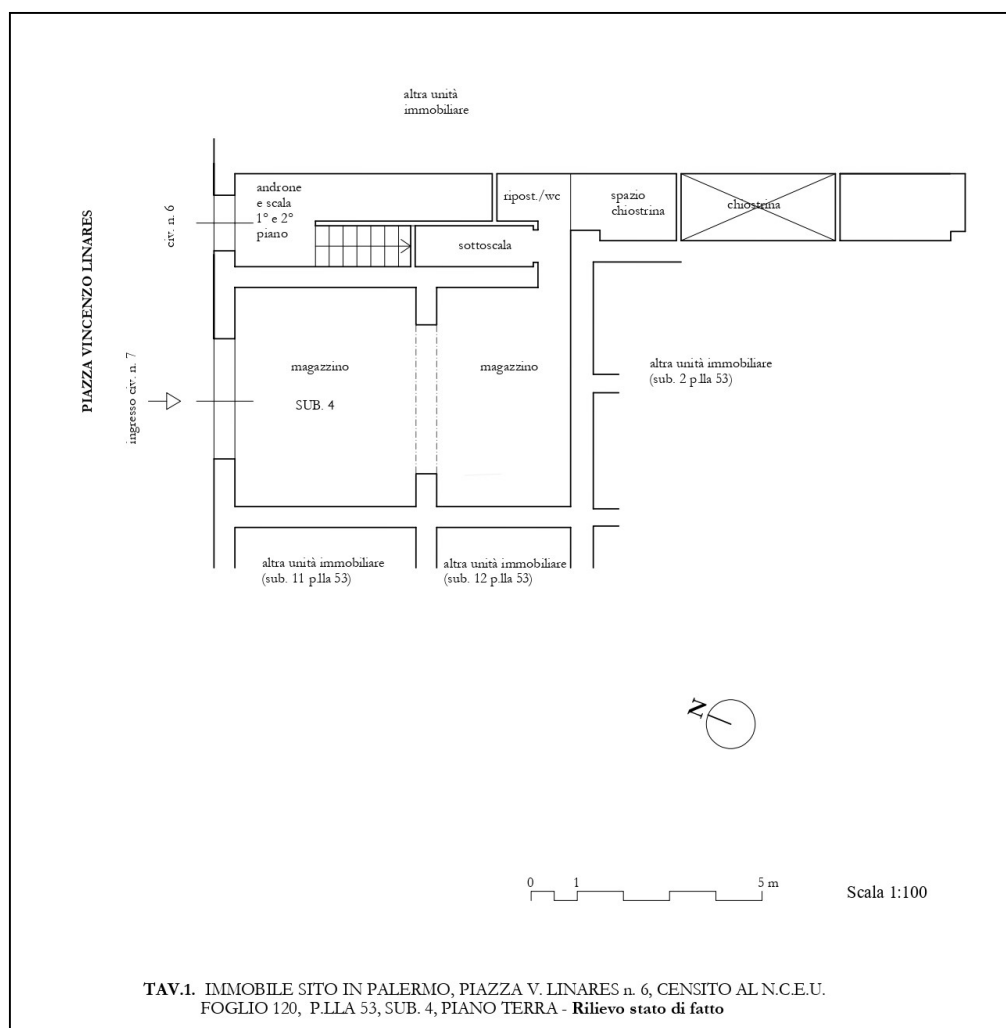


Foto n. 13. Spazio sottoscala



Foto n. 14. Piccolo servizio igienico ricavato nello spazio sottoscala di maggiore altezza

### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



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

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

**Magazzino** così identificato al catasto dei fabbricati di Palermo:

**foglio 120, particella 53, sub. 4**, Piazza Vincenzo Linares n. 7, piano terra, cat. C/2.

Le visure catastali attuali e storiche (**all. 6**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile:** [REDACTED] con sede in Palermo, codice fiscale [REDACTED], per la proprietà di 1/1.

#### **Planimetria catastale:**

Lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale risalente al 22/12/1939 eccetto le seguenti difformità:

- ampliamento del locale adiacente al sottoscala della rampa che conduce ai piani superiori del fabbricato realizzato rimuovendo il muro di separazione con la chiostrina interna all'edificio e costruendo un corpo edilizio che occupa porzione della chiostrina. Per quanto visibile affacciandosi dalle finestre dei piani superiori del fabbricato che prospettano sulla chiostrina, sembrerebbe che la copertura del corpo edilizio sia costituita da lastre ondulate di cemento amianto (**foto 12**).
- ampliamento del varco di ingresso all'immobile da piazza Linares che nella planimetria catastale risulta pari a 1,40 metri mentre dalle misurazioni in loco risulta 2,60 metri
- realizzazione di piccolo servizio igienico nel sottoscala della rampa che serve i piani superiori

Le modifiche sopra elencate sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale.

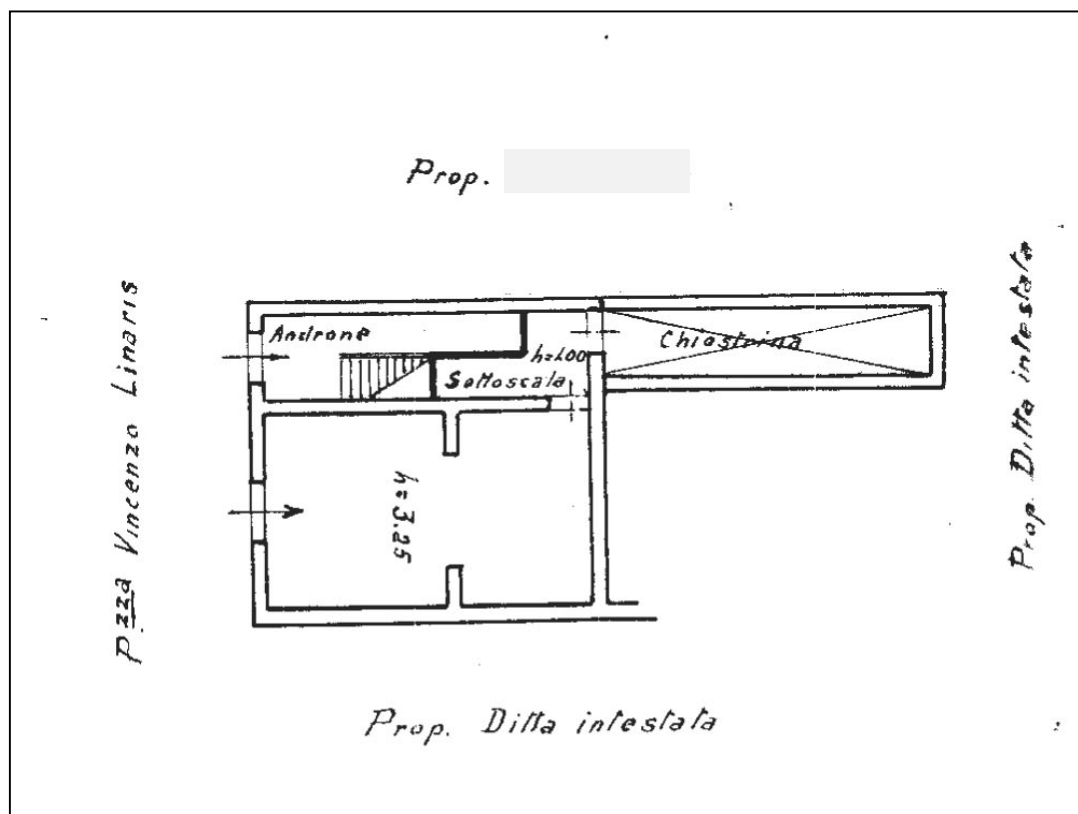
Come meglio specificato al quesito 6, tali modifiche sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune.

Per quanto concerne il corpo edilizio realizzato nella chiostrina dell'edificio, se ne deve prevedere la demolizione secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio poiché tale opera costituisce incremento di superficie e superfetazione rispetto alla originaria configurazione del fabbricato. Si deve, inoltre, ripristinare la parete di confine con la chiostrina e ricollocare la porta che consentiva l'accesso alla stessa.

Per quanto riguarda l'ampliamento dell'apertura di ingresso al magazzino pignorato, è necessario ripristinare l'originaria dimensione considerato che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio entro cui ricade il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, non consente la presenza di evidenti alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive).

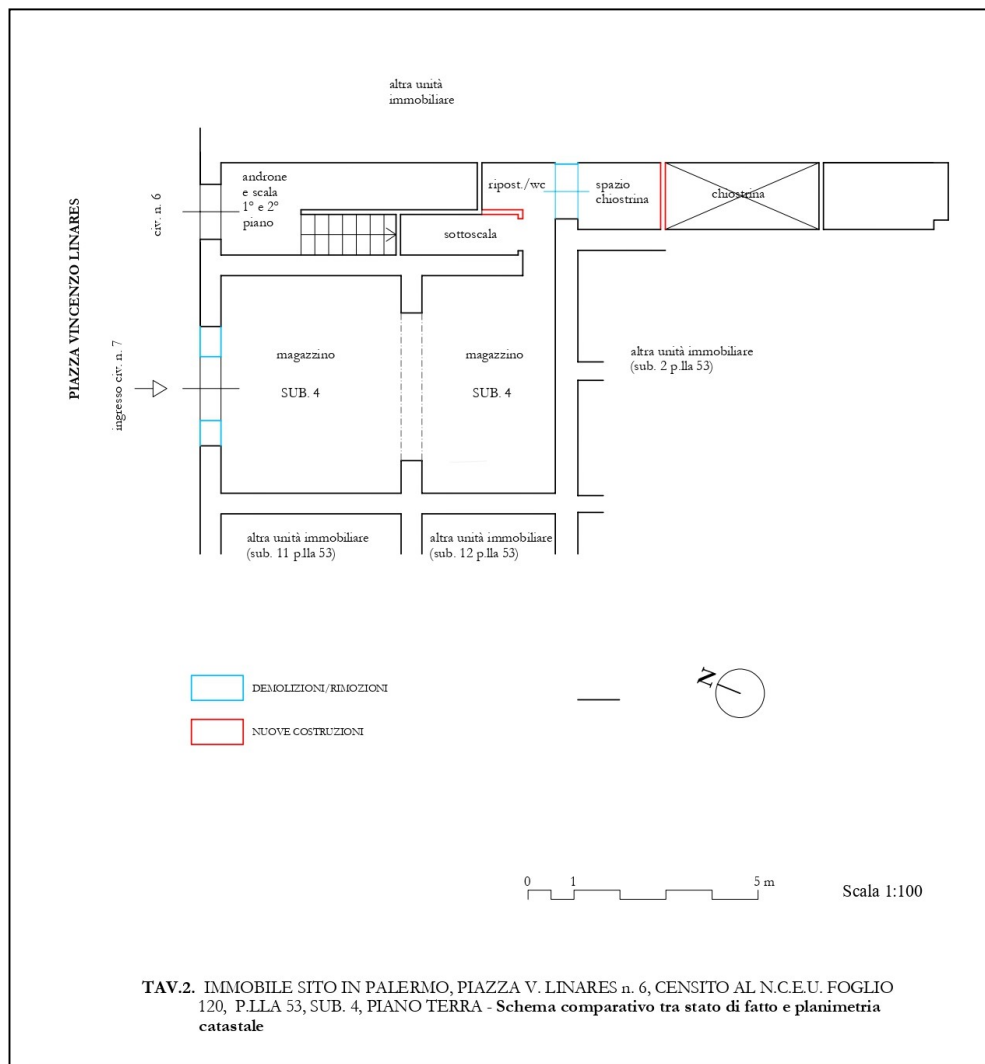
Si prevede la rimozione anche del piccolo servizio igienico realizzato nel sottoscala come spiegato al quesito 6.

Di seguito si riporta la planimetria catastale del 22/12/1939 e la planimetria di rilievo eseguito il 15/03/2023 in cui sono state evidenziate con colore rosso (nuove costruzioni) e azzurro (rimozioni/demolizioni) le difformità rispetto alla planimetria catastale.



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

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 227/2022  
LOTTO 4  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



**Rilievo attuale dell'immobile con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9, tav. 2)**

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

##### **LOTTO 4:**

**Piena proprietà di un magazzino**, ubicato in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 7, piano terra, composto da due ambienti posti in sequenza, di cui il primo con ingresso su Piazza Vincenzo Linares e l'ultimo cieco collegato tramite ad una porta al sottoscala della rampa che dal civico 6 di piazza Linares conduce ai piani superiori del fabbricato. Il sottoscala, in cui è stato realizzato un piccolo servizio igienico, è stato ampliato costruendo un corpo edilizio all'interno della chiostrina del fabbricato.

Censito al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, p.lla 53, sub. 4, cat. C/2.**

Il bene pignorato risultava già realizzato alla data del 1939, data del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale di impianto che riporta la data del 22/12/1939.

L'immobile è stato, dunque, costruito in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in assenza di titoli edilizi alla data della edificazione, gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati.

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

Lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale risalente al 22/12/1939 che cristallizza lo stato legittimo da considerare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Tuttavia, sono state riscontrate alcune difformità di seguito indicate:

- ampliamento del sottoscala della rampa che conduce ai piani superiori dell'edificio realizzato rimuovendo il muro di separazione con la chiostrina interna all'edificio e costruendo un corpo edilizio che occupa porzione della stessa. Per quanto visibile affacciandosi dalle finestre dei piani superiori del fabbricato che prospettano sulla chiostrina, sembrerebbe che la copertura del corpo edilizio sia costituita da lastre ondulate di cemento amianto.
- realizzazione di un piccolo servizio igienico nel sottoscala

- ampliamento del varco di ingresso all'immobile da piazza Linares che nella planimetria catastale risulta pari a 1,40 metri mentre dalle misurazioni in loco risulta 2,60 metri

Le modifiche sopra elencate sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale 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 costruzione di un corpo edilizio nello spazio della chiostrina, configurandosi tale intervento come incremento di superficie e di volume dell'immobile e come superfetazione rispetto alla configurazione planimetrica originaria, è necessario ripristinare i luoghi e prevederne la demolizione secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio.

Per quanto concerne l'ampliamento dell'apertura di ingresso su Piazza Vincenzo Linares è necessario prevedere il ripristino delle aperture secondo quanto rappresentato nella planimetria del 1939 considerato che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio non consente la presenza di alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive).

Per quanto riguarda il servizio igienico, in pessimo stato di manutenzione, se ne prevede la rimozione considerato che nessun servizio è rappresentato nella planimetria di impianto e che la tipologia edilizia del magazzino non richiede la realizzazione di un wc.

Per il ripristino dell'apertura di ingresso, per la demolizione del corpo edilizio con copertura in cemento amianto realizzato nella chiostrina e per la rimozione del servizio igienico si stima una spesa di circa **€ 5.000,00**.

Infine, considerato che l'immobile è privo di certificato di agibilità, dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale è necessario corrispondere al comune l'importo di **€ 150** a titolo di diritti fissi di istruttoria.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato della presentazione al comune della SCA. Tale compenso si stima orientativamente in **€ 1.500,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 10.000,00 (Euro Diecimila)**

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

Secondo quanto emerge dall'esame della relazione notarile ipocatastale, in data 05/07/2011 è stato stipulato un atto di trasformazione di società, notaio Renato Caruso, rep. 57455, a favore della società 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. 17**).

Al sig. [REDACTED] il bene oggetto di pignoramento è pervenuto 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 il 23/03/1985 ai nn. 12042/9561 (**all. 19**). 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. 11**) la particella 53 del foglio 120 su cui insiste il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Prescrizioni Esecutive del "Borgo Vecchio" con le seguenti previsioni: tipologia "edilizia a schiera" (artt. 4-5-19-26-28-29 delle N. T. di A) con categoria di intervento "restauro" (art.9 delle N.T. di A.).

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

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue

caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali o di usi compatibili con l'organismo edilizio.

2. Nell'ambito dell'intervento di restauro è prevista la demolizione di superfetazioni e la ricostruzione di parti mancati, in tal caso per le parti da ricostruire si opera con le modalità del ripristino filologico.

3. È consentita la ridefinizione dei prospetti secondari, da effettuare nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'insediamento storico (prevalenza del pieno sul vuoto delle aperture. È preferito l'uso dell'intonaco tradizionale e di colori omogenei al contesto, l'uso di aperture che presentano una prevalenza della dimensione verticale rispetto quella orizzontale, l'uso di infissi in legno verniciato nei colori omogenei a quelli utilizzati nel contesto) e delle tecniche e dei materiali tradizionali.

4. Nel caso che l'unità edilizia ha subito alterazioni evidenti in facciata (e/o cornicioni in calcestruzzo di cemento armato, infissi in materiale diverso dal legno, ringhiere diverse da quelle tradizionali, intonaci dai colori non originari, ecc.) è necessario eliminare tali alterazioni e ricondurre l'edificio alla originaria definizione o comunque ridefinirla utilizzando elementi e materiali della tradizione storica.

5. Nel caso siano presenti sopraelevazioni di recente realizzazione, ove queste non facevano parte della originaria definizione architettonica dell'unità edilizia, questa può essere mantenuta se adeguata alle seguenti caratteristiche: deve essere di massimo una elevazione, possedere una copertura a doppia falda con linee di gronda e di colmo parallele alla strada, arretrarsi dal filo del prospetto di minimo mt. 1, e massimo mt. 2, essere realizzata in materiali tradizionali.

Si prescrive o il ripristino della copertura originaria.

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

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

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

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

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

#### 6. 2 Difformità edilizie e sanabilità

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava già edificata nel 1939, anno del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari.

L'immobile è stato, dunque, costruito in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in assenza di titoli edilizi, i fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del 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 pignorati ed i pregressi atti di provenienza al fine di acquisire eventuali estremi dei titoli edilizi, stante la realizzazione nella chiostrina interna al fabbricato del corpo edilizio in precedenza descritto costituente ampliamento del ripostiglio sottoscala dell'immobile e considerato l'allargamento dell'apertura dell'ingresso all'unità immobiliare, 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 bene pignorato ed il fabbricato di cui fa parte. L'ufficio, con nota trasmessa a mezzo pec del 30/11/2023 ha risposto che non sono state reperite presso gli archivi dell'ufficio pratiche edilizie inerenti il fabbricato né è stato reperito il certificato di abitabilità in quanto l'edificio risulta essere stato edificato in data

anteriore al 1939 come si evince dalla planimetria catastale storica di primo impianto allegata alla richiesta di accesso atti (**all. 12**).

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

Inoltre, considerando che l'immobile è adibito a falegnameria, è stata inoltrata apposita istanza anche allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) - Sviluppo Economico, Mercati e Lavoro, il quale con nota pec del 10/02/2026 ha risposto che presso l'ufficio non risultano presentate pratiche edilizie per il bene in esame (**all. 15**).

Ancora, in considerazione del fatto che risulta essere stata ampliata l'apertura di ingresso su Piazza Vincenzo Linares, intervento che si configura come strutturale poiché attuato su murature portanti, la sottoscritta ha inoltrato due richieste di accesso atti all'Ufficio del Genio Civile al fine di accertare la presenza di un eventuale progetto strutturale, con esito, tuttavia, negativo (**all.16**).

Dalle risposte fornite dagli uffici competenti si desume che il suddetto corpo edilizio nella chiostrina e l'ampliamento dell'apertura di ingresso dell'immobile siano stati realizzati in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Sulla base delle vigenti normative edilizie e urbanistiche, non è possibile procedere con la regolarizzazione del corpo aggiunto nella chiostrina in quanto tale intervento costituisce incremento di superficie e volumetria ed è da considerarsi una superfetazione che deve essere rimossa secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) della Legge Regionale n. 16/2016 come modificata dalla legge regionale n. 23/2021, *l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo ricade in attività edilizia libera* per la quale non è richiesta la presentazione di alcuna pratica al Comune. Tuttavia, essendo presente una copertura in lastre di cemento amianto che costituisce rifiuto speciale e pericoloso, per procedere alla sua rimozione è necessario inoltrare una comunicazione al Dipartimento di Prevenzione dell'ASP ai sensi dell'art. 250 Dlgs 81/2008 e ss.mm.ii.

Per la rimozione del corpo edilizio e della copertura in amianto si stima una spesa di circa **€ 1.000,00**, salvo ulteriori richieste della ditta incaricata dello smaltimento a seguito di sopralluogo di valutazione.

Per quanto concerne l'ampliamento del varco di ingresso all'immobile pignorato, al fine di ristabilire la originaria configurazione del prospetto su Piazza Vincenzo Linares come prescritto dalle N.T.A. delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio, si ribadisce la necessità di procedere con il ripristino della dimensione riportata nella planimetria castale del 1939, di cui, tuttavia, si può desumere soltanto la larghezza.

Per quanto riguarda il servizio igienico realizzato nel sottoscala, trattandosi di intervento soggetto a sola comunicazione in quanto opera interna, si potrebbe presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Tardiva (CILA tardiva) corrispondendo al comune un importo di € 1.000,00 quale sanzione amministrativa e l'importo di € 150,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria.

Tuttavia, in tale sede se ne prevede la rimozione considerato che tale servizio igienico si trova in pessimo stato di manutenzione, che non è rappresentato nella planimetria di impianto e che la tipologia edilizia del magazzino non richiede necessariamente la realizzazione di un wc.

Gli interventi di ripristino dell'apertura di ingresso su Piazza Linares e di rimozione del piccolo wc rientrano, anch'essi, in attività edilizia libera per cui non è necessario effettuare alcuna comunicazione al Comune. La spesa per il ripristino si stima in **€ 4.000,00**.

Successivamente, 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.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato della presentazione della SCA.

Tale compenso si stima orientativamente in **€ 1.500,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste dei tecnici incaricati e della ditta esecutrice dei lavori ammontano per il ripristino dei luoghi, in totale, a circa **€ 6.650,00** come di seguito indicato.

**Spese per regolarizzazione edilizia e catastale:**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| - ripristino dei luoghi               | € 5.000,00        |
| - presentazione SCA                   | € 150,00          |
| - Onorario orientativo professionista | € 1.500,00        |
|                                       | <b>€ 6.650,00</b> |

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

All'atto del sopralluogo di giorno 15/03/2023 l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] in ragione di un accordo verbale di comodato d'uso a titolo gratuito non opponibile alla procedura esecutiva. In sede di sopralluogo si è ritenuto congruo quantificare in € 100,00 mensili l'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto unitamente ad altri due immobili pignorati siti al piano terra del fabbricato detenuti anch'essi dal sig. [REDACTED].

La custodia giudiziaria ha precisato all'occupante la non accettazione di alcuna clausola contrattuale, soprattutto relativa alla durata, con espresso avvertimento che su provvedimento del Giudice dell'Esecuzione si sarebbe potuto procedere in qualsiasi momento alla liberazione dell'immobile senza obbligo di preavviso.

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

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

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

- Vincoli di natura urbanistica derivanti dalle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio - Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente PRG come precisato al paragrafo 6.1 del quesito 6
- Costi relativi alla demolizione del corpo aggiuntivo realizzato nella chiostrina interna all'edificio pari a **circa € 1.000,00**, salvo conguagli e ulteriori richieste della ditta incaricata della dismissione
- Costi per il ripristino della originaria configurazione del varco di ingresso su Piazza Vincenzo Linares pari a **circa € 4.000,00**, salvo ulteriori richieste della ditta incaricata
- Diritti fissi istruttoria per presentazione SCA **€ 150,00**
- Competenze professionista per presentazione SCA **€ 1.500,00**

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

**Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie** estratte dalla scrivente esperta (**all. 18**), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici pregiudizievoli:

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

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

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

Non esiste un condominio costituito.

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

### **Criterio di stima**

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

Il Market Comparison Approach è un metodo, fondato sugli IVS<sup>1</sup>, *che permette di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.*<sup>2</sup>

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

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

Una volta rilevati i prezzi di tali immobili e le caratteristiche degli stessi si opererà, dapprima, un confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare e quelle degli immobili 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 subject<sup>2</sup>

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

- 1- **Analisi di mercato.** Questo primo step ha lo scopo di rintracciare, nello stesso segmento di mercato e nella medesima zona territoriale del subject, almeno due-tre comparabili contrattati negli ultimi 24 mesi e acquisirne, mediante ricerche ipotecarie, i relativi contratti di compravendita contenenti le informazioni sui prezzi e sulle caratteristiche.

---

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

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

- 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.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Step 1: Analisi di mercato**

Attraverso l'ausilio dei portali "Comparabilia" e "Stimatrixcity" si sono ricercati gli immobili simili a quello in esame, aventi una consistenza tra i 30,00 mq e i 40,00 mq, di categoria C/2 (magazzini), corrispondente alla medesima tipologia edilizia e caratteristiche dell'immobile pignorato, ubicati nella zona territoriale omogenea del bene pignorato e contrattati negli ultimi 24 mesi.

La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili

- **Comparabile A:** Atto rep. 33527 del 21/05/2025 a rogito del notaio Vito Bica, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 64, sub. 1, cat. C/2, consistenza 21 mq, superficie catastale 31,00 mq, sito al piano terra di via dello Speciale n. 56. Superficie commerciale stimata sulla scheda di Comparabilia: 34,10 mq.

Prezzo di vendita: € 16.500,00.

Prezzo unitario di vendita: € 483,87 (All. 20)

- **Comparabile B:** Atto rep. 13806 del 05/12/2024, a rogito del notaio Michele Falletta, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 211, sub. 13, cat. C/2, consistenza 27 mq, superficie catastale 34,00 mq, sito al piano terra di via Rosina Muzio Salvo n. 6. Superficie commerciale stimata sulla scheda di Comparabilia; 37,40 mq.

Prezzo di vendita: € 25.500,00

Prezzo unitario di vendita: € 681,82 (All. 21)

| <b>SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO</b><br><br><b>PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:</b> |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Data stima:                                                                                           | 15/01/2026                                   |
| Tipo di contratto                                                                                     | compravendita                                |
| Destinazione                                                                                          | magazzino                                    |
| Tipologia edilizia                                                                                    | Locale commerciale                           |
| Dimensione                                                                                            | 30-50 mq                                     |
| Livello di prezzo                                                                                     | 250-500 €/mq (Centro Storico- Borgo Vecchio) |
| <b>CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:</b>                                                                   |                                              |
| Regione                                                                                               | Sicilia                                      |
| Provincia                                                                                             | Palermo                                      |
| Comune                                                                                                | Palermo                                      |

**Step 2: Rilievo delle caratteristiche dei subject e dei comparabili**

| <b>SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE</b><br><br><b>SUBJECT</b>                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATI LOCAZIONALI</b><br><br>Regione: Sicilia<br><br>Provincia: Palermo<br><br>Comune: Palermo<br><br>Via e numero civico: Piazza Vincenzo Linares n. 7 |
| <b>DATI CATASTALI</b><br><br>Foglio: 120                                                                                                                  |

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Particella: 53                                  |                   |
| Subalterno: sub. 4                              |                   |
| Categoria catastale: C/2                        |                   |
| <b>CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:</b> |                   |
| Tipologia edilizia                              | Magazzino         |
| Tipologia strutturale                           | Muratura portante |
| Superficie principale                           | 44,24 mq          |
| Numero servizi igienici                         | -----             |
| Stato di manutenzione                           | Scadente          |

| SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE<br><br><b>COMPARABILE A:</b>                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data del contratto: 21/06/2025                                                                                                                        |
| <b>DATI LOCAZIONALI</b><br><br>Regione: Sicilia<br><br>Provincia: Palermo<br><br>Comune: Palermo<br><br>Via e numero civico: via dello Speciale n. 56 |
| <b>DATI CATASTALI:</b><br><br>Foglio: 120<br><br>Particella: 64<br><br>Subalterno: sub. 1<br><br>Categoria catastale: C/2                             |
| <b>CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:</b><br><br>Tipologia edilizia: magazzino                                                                  |

Tipologia strutturale: muratura portante

Superficie principale: 31,00 mq

Numero servizi igienici: 1

Stato di manutenzione: discreto

**SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE**

**COMPARABILE B:**

Data del contratto: 05/12/2024

**DATI LOCAZIONALI**

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Via Rosina Muzio Salvo n. 6

**DATI CATASTALI:**

Foglio: 120

Particella: 211

Subalterno: sub. 13

Categoria catastale: C/2

**CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:**

Tipologia edilizia: magazzino in edilizia a schiera

Tipologia strutturale: muratura portante

Superficie principale: 32,20 mq

Numero servizi igienici: 1

Stato di manutenzione: buono

### **Step 3: Tabella dei dati**

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

#### Definizione delle caratteristiche quantitative:

- Data del contratto (DATA): si riferisce alla data di stipula del contratto. È conteggiata retrospettivamente a partire dalla data di stima. La sua unità di misura è il mese
- Superficie principale (SUPERF. PRINC.): si riferisce alla consistenza lorda dell'immobile considerando tutti i locali di maggiore importanza. La sua unità di misura è il mq
- Servizi (SERVIZI): si riferisce alla presenza dei servizi igienici. La sua unità di misura è il numero dei servizi presenti

#### Definizione delle caratteristiche qualitative:

| CARATTERISTICA IMMOBILIARE | CLASSE   | NOMENCLATORE                                                                                                                                                                                        | PUNTEGGIO | PREZZO MARGINALE          |
|----------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Stato di manutenzione      | Scadente | la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti presentano fenomeni di degrado che richiedono un intervento organico di rifacimento degli impianti e delle opere di finitura          | 1         | Pr Stato Man = € 8.000,00 |
|                            | Normale  | la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in discreto stato seppur sono presenti alcuni fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati | 2         |                           |
|                            | Ottimo   | la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in ottimo stato perché ristrutturati e al momento non hanno bisogno di interventi                                                | 3         |                           |

Di seguito si procederà alla compilazione della tabella dei dati.

| TABELLA DEI DATI       |               |               |  |         |
|------------------------|---------------|---------------|--|---------|
|                        | Comparabile A | Comparabile B |  | Subject |
| PREZZO (euro)          | 16.500,00     | 25.500,00     |  |         |
| DATA (mesi)            | 7,22          | 12,07         |  | 0,00    |
| SUPERF. (m2)           | 31,00         | 32,20         |  | 44,24   |
| SERVIZI IGIENICI (0-1) | 1             | 1             |  | 0       |
| STATO DI MANUTEN.      | 2,00          | 3,00          |  | 1,00    |
| SUPERF. COMM. (m2)     | 31,00         | 32,20         |  | 44,24   |

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

| RAPPORTI MERCANTILI                             |      |
|-------------------------------------------------|------|
| Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i) | 0,01 |

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

#### Step 4: Analisi dei prezzi marginali

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI |               |           |
|------------------------------|---------------|-----------|
| Caratteristica DATA          |               |           |
|                              | formula       | risultato |
| Pr DATA (comp A)             | PrA x (-i/12) | -13,75    |
| Pr DATA (comp B)             | PrB x (-i/12) | -21,25    |
|                              |               |           |
| Caratteristica SUPERFICIE    |               |           |
|                              | formula       | risultato |
| Pr SUP (comp A)              | PrA/SA        | 532,26    |
| Pr SUP (comp B)              | PrB/SB        | 791,93    |
| <b>Pr SUP (minore)</b>       |               | 532,26    |
|                              |               |           |

| Caratteristica SERVIZI IGIENICI                    |                    |                             |           |
|----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|
|                                                    | formula            |                             | risultato |
| Pr Imp (comp. A) = Pr Imp<br>(comp. B) =           | $C \times (1-t/n)$ | $2.500,00 \times (1-30/20)$ | -1250     |
| Caratteristica STATO MANUTENZIONE                  |                    |                             |           |
| Pr Stato Man (comp A) =<br>= Pr Stato Man (comp B) | 8.000,00           |                             |           |

**Step 5: Tabella di valutazione**

|                        | Comparabile A                 | Comparabile B                 |  |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| PREZZO (euro)          | 16.500,00                     | 25.500,00                     |  |
| DATA (mesi)            | $(0-7,22) \times (-13,75)$    | $(0-12,07) \times (-21,25)$   |  |
| SUPERF. (m2)           | $(44,24-31,00) \times 532,26$ | $(44,24-32,20) \times 532,26$ |  |
| SERVIZI IGIENICI       | $(0-1) \times (-1250)$        | $(0-1) \times (-1250)$        |  |
| STATO MANUT.           | $(1-2) \times 8000$           | $(1-3) \times 8000$           |  |
| <b>PREZZI CORRETTI</b> | SOMMA COLONNA<br>COMP. A      | SOMMA COLONNA<br>COMP. B      |  |

|                  | Comparabile A | Comparabile B |  |
|------------------|---------------|---------------|--|
| PREZZO (euro)    | 16.500,00     | 25.500,00     |  |
| DATA (mesi)      | 99,275        | 256,487       |  |
| SUPERF. (m2)     | 7047,096      | 6408,387      |  |
| SERVIZI IGIENICI | 1250,00       | -1250,00      |  |
| STATO MANUT.     | -8.000,00     | -16.000,00    |  |

|                        |           |           |  |
|------------------------|-----------|-----------|--|
| <b>PREZZI CORRETTI</b> | 16.896,37 | 17.418,87 |  |
|------------------------|-----------|-----------|--|

PREZZO CORRETTO MAX- PREZZO CORRETTO MIN/PREZZO CORRETTO MIN x 100 = 2,97 < 5%

**Step 6: Sintesi estimativa**

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

**VALORE DI MERCATO** = (€ 16.896,37 + € 17.418,87)/2 = **€ 17.155,62**

Dal valore di mercato dell’immobile dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari a circa € 6.650,00:

€ 17.155,62 – € 6.650,00 = € 10.505,62 arrotondato € 10.500,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita, decurtato dei costi della regolarizzazione edilizia, è di € 10.500,00.**

**PREZZO A BASE D’ASTA**

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

Pertanto:

€ 10.500,00 – 5% = € 9.9750,00 arrotondato a **€ 10.000,00 (Euro Diecimila)**

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

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

**ELENCO ALLEGATI:**

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

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Terreni fg. 120, p.lla 53
6. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 120, p.lla 53, sub. 4
7. Planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

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

Documentazione urbanistica ed edilizia

11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 20.11.2023 e risposta dell'Ufficio
13. Istanza accesso atti al Settore Edilizia Privata del 19.05.2024 e risposta dell'Ufficio
14. Istanza accesso atti al Settore Condono e risposta dell'Ufficio
15. Istanza accesso atti allo Sportello Unico Attività Produttive e risposta
16. Istanze accesso atti all'Ufficio del Genio Civile e risposta dell'Ufficio

Atti di provenienza

17. Atto di compravendita del 25/07/2006, rep. 41950/10026, notaio Nicola Criscuoli, trascritto il 01/08/2006 ai nn. 49759/26360 (titolo di proprietà della società esecutata)

Documentazione ipotecaria

18. Elenco sintetico delle formalità del bene pignorato

19. 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

20. Atto di compravendita rep. 33527 del 21/05/2025 a rogito del notaio Vito Bica  
21. Atto rep. 13806 del 05/12/2024 a rogito del notaio Michele Falletta  
22. Quotazioni Omi destinazione commerciale 1° sem. 2025, zona B7/Centrale/Borgo Vecchio

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