

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 110/2023

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LICIA TRISTANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sammartino n. 90, piano terzo e piano quarto, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 44, p.lla 197 sub 8, cat. A/3



Esperto stimatore: Arch. Valentina Giardina



INDICE

PREMESSA.....	2
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	2
2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.....	5
3. Identificazione catastale del bene pignorato.....	16
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	22
7. Stato di possesso attuale dell'immobile.....	33
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	33
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	35
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	35
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	35
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.....	35
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	41
ELENCO ALLEGATI.....	42



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 27.11.2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, quale esperto stimatore per l'esecuzione immobiliare citata in epigrafe.

In data 29.11.2023 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode Avv. Licia Tristano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 12.02.2024.

Fissata di concerto con il custode giudiziario la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 08.03.2024, alle ore 9.30, se ne è dato avviso al debitore esecutato con lettera Raccomandata 1 PdC del 25.01.2024 e al creditore procedente a mezzo PEC del 25.01.2024 (Allegato 1). Atteso che nel corso del sopralluogo dell'08.03.2024 non è stato possibile accedere all'immobile pignorato, stante l'assenza del debitore esecutato, le operazioni sono state rinviate al giorno 25.03.2024, alle ore 9.00, allorquando l'esperto, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale circostanza si è accertata l'impossibilità di accedere al piano quarto del bene per via dell'assenza dell'originaria scala interna di collegamento tra i due livelli dell'abitazione e, pertanto, l'esperto ha effettuato un ulteriore sopralluogo in data 03.04.2024, alle ore 9.00, previo approntamento di scala amovibile da parte del debitore esecutato, per portare a compimento i necessari accertamenti tecnici (v. verbale delle operazioni in Allegato 2).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, concerne un unico lotto di vendita che comprende il suddetto immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sammartino n. 90, ubicato al piano terzo e quarto, costituito da piano terzo composto da sala d'ingresso, salone, una stanza,



cucina e WC e da piano quarto, a cui si accede tramite scala interna, composto da due stanze, WC, disimpegno e terrazzo, censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 44, p.lla 197 sub 8, cat. A/3, vani catastali 6,5.

Diritti reali

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato, pieno proprietario del cespite staggito in forza di atto di compravendita in Notaio Anna Ruffino di Palermo del 29.12.2009, Rep. n. 43007/11662, trascritto in data 30.12.2009 ai nn. 97297/72105 da potere di XXXXXXXXXXXX (Allegato 3).

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegato 4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato un raffronto tra la foto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

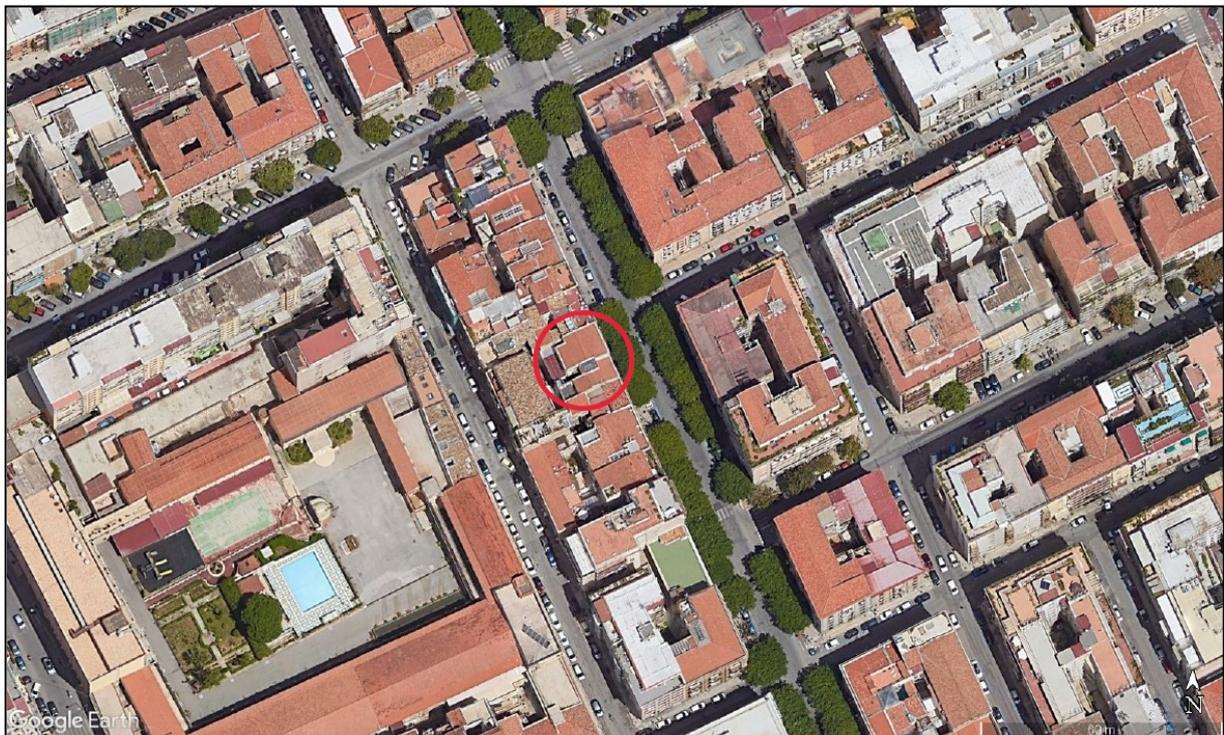
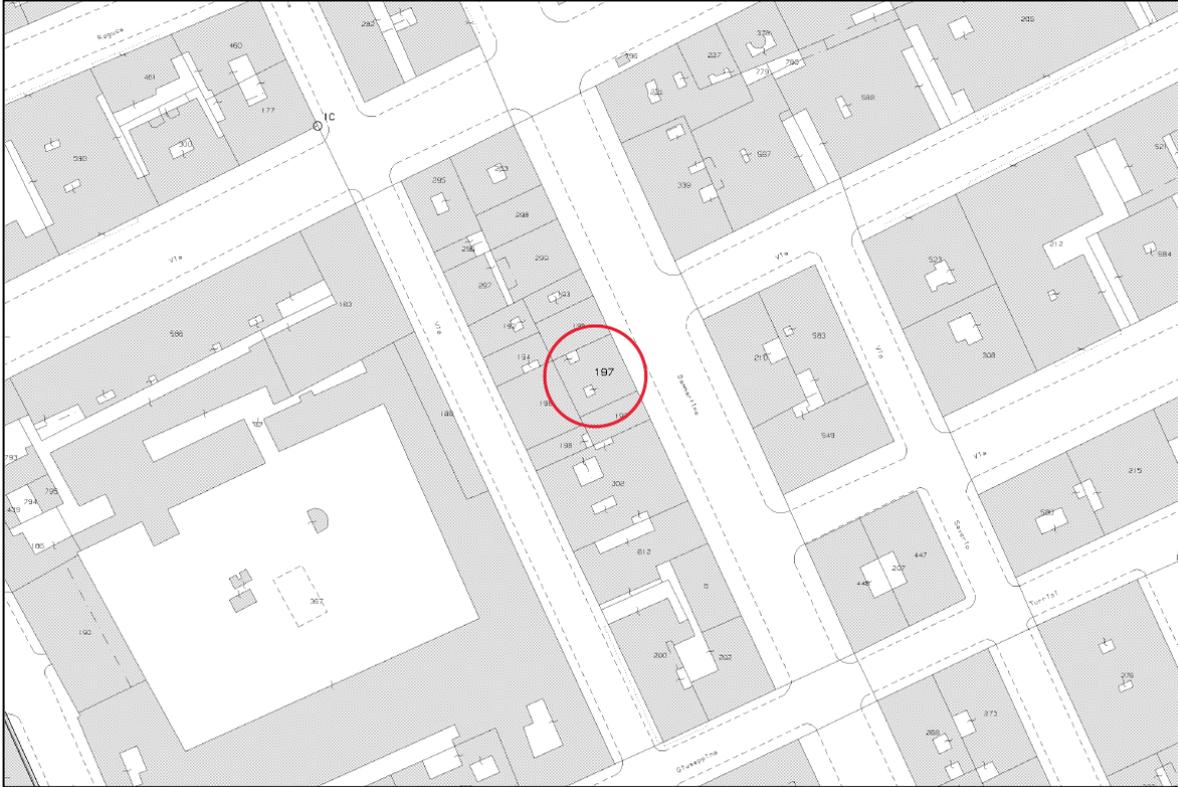


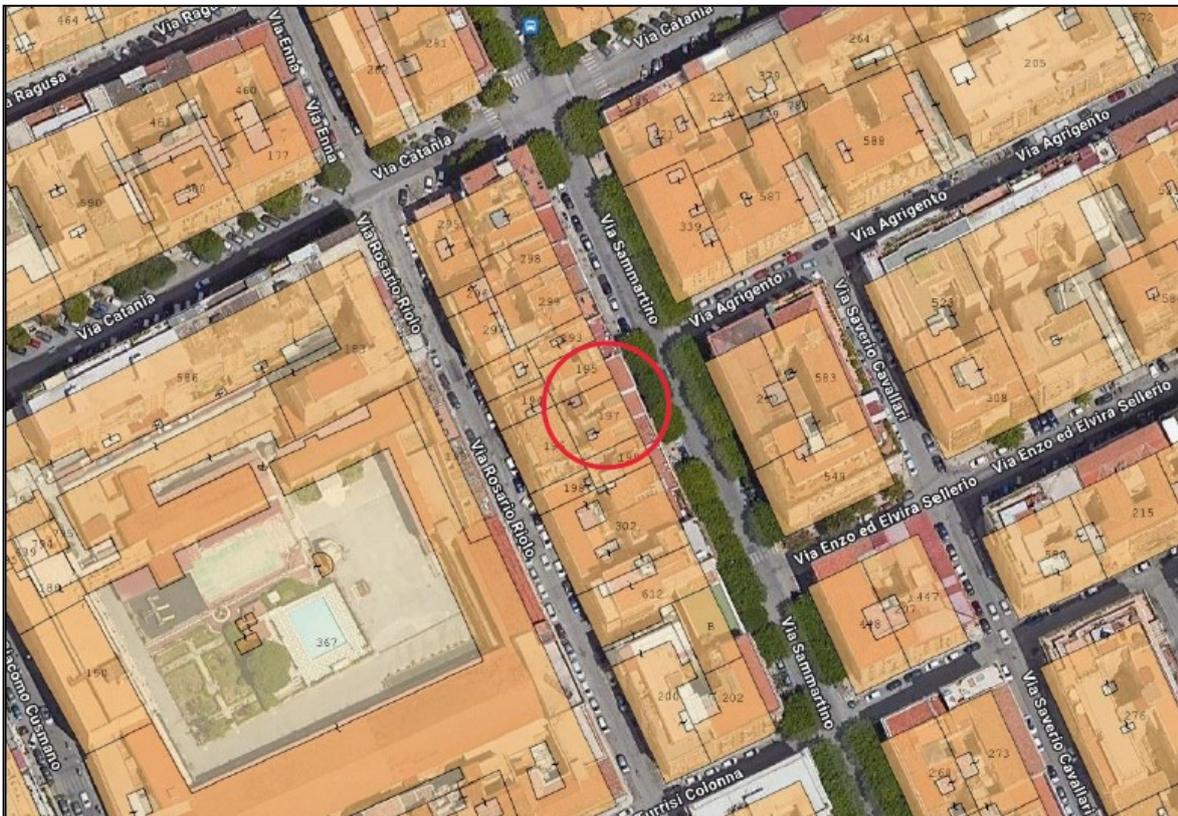
Foto satellitare attuale, tratta da Google Earth, con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 110/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Valentina Giardina



Estratto del foglio di mappa 44 con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.lla 197)



Sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 44, tratta da Stimatrix forMaps, con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.lla 197)



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

Il lotto unico oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sammartino n. 90, piano terzo e piano quarto, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 44, p.lla 197 sub 8, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 106.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale risalente alla prima metà del '900 (anno di primo accatastamento 1939), ubicato in zona centrale caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale storica del tipo a isolato o in linea, mista ad interventi di completamento e/o saturazione di più recente costruzione. L'area, efficientemente collegata mediante il sistema viario circostante e il vicino viale della Libertà, è fornita di urbanizzazione primaria e di un'ottima dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento di zona in Allegato 5).



Foto satellitare della zona, tratta da Google Earth, con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

L'edificio che comprende il bene staggito, costituito da piano terra destinato a locali commerciali e quattro piani elevati adibiti a usi residenziali, ha una struttura in muratura portante in conci di



tufo, solai in acciaio e laterizi e copertura in legno a falde inclinate ricoperte da manto di tegole. Il fabbricato, connotato da caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia residenziale in linea dei primi del Novecento, presenta un gradevole trattamento della facciata prospiciente la pubblica via con l'uso del bugnato per il rivestimento dei paramenti murari e dei cantonali ai piani terra e primo, di cimase, cornici, cornicioni modanati e di balconi a mensola in pietra con ringhiere in ferro battuto. Il prospetto su via Sammartino mostra oggi uno stato conservativo e manutentivo buono (foto 1-2-3-4 in Allegato 6).

Il fabbricato, a cui si accede da un portone contraddistinto dal numero civico 90 di via Sammartino (foto 5), è servito verticalmente da un corpo scala corredato da un ascensore di recente installazione e risulta sprovvisto di servizio di portineria. Il portone d'ingresso reca serramenti in legno, l'androne condominiale ha un pavimento a scacchiera in marmo, la scala condominiale, che si sviluppa attorno all'ascensore, ha rampe rivestite con lastre di marmo delimitate dai muri d'ambito (foto 6-7-8-9). Lo stabile presenta parti comuni interne connotate da discrete condizioni d'uso e di manutenzione e dotazione impiantistica conforme alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.



Foto 1 – Vista del prospetto su via Sammartino (tratta da Google Street View)





Foto 5-6 – Vedute del portone d'ingresso numero civico 90 e dell'androne dello stabile

Tipologia – Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale che attualmente risulta in fase di ristrutturazione.

Ubicazione – L'appartamento in oggetto, che si sviluppa su due livelli originariamente collegati da una scala interna¹, è ubicato al piano terzo e al piano quarto sottotetto dello stabile prima descritto.

Caratteristiche strutturali – L'immobile ha struttura in muratura portante in conci di tufo, il solaio interpiano originario è realizzato con profilati in acciaio e voltine in laterizi, i solai di recente realizzazione presentano una struttura in profilati di acciaio e tavelloni. La copertura è del tipo a falde inclinate in legno, composta da travi e tavolato e rivestita da manto di tegole portoghesi. Le partizioni verticali interne sono in blocchi di tufo e/o di calcestruzzo alleggerito.

Accessi – All'unità abitativa si accede dal ballatoio comune del piano terzo dell'edificio, porta a destra salendo la scala condominiale, priva di numero d'interno (foto 10-11).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- **NORD:** chiostrina comune, vano scala e unità immobiliare p.lla 197 sub 10
- **EST:** via Sammartino
- **SUD:** fabbricato p.lla 199
- **OVEST:** cortile privato.

Pertinenze – L'immobile risulta provvisto dei seguenti spazi accessori:

- due balconi al piano terzo, ubicati sul lato est prospiciente via Sammartino;

¹ Nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile la preesistente scala interna è stata rimossa e non risulta ancora realizzata la nuova scala di collegamento con il livello superiore.



- un terrazzo al piano quarto, ubicato sul lato ovest prospiciente il cortile retrostante.

Non sono presenti altri beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'abitazione.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Composizione interna – L'appartamento (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 7), che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ancora da definire e completare, presenta oggi uno stato al grezzo e risulta privo della scala di collegamento tra i due piani che lo costituiscono, di impianti tecnologici funzionanti e di tutte le opere di completamento e rifinitura. L'immobile al piano terzo è composto da zona d'ingresso (foto 12-13), due vani (foto 14-15-16-17-18), cucina (foto 19-20), WC sprovvisto di sanitari (foto 21-22), ripostiglio (foto 23-24), corridoio di disimpegno (foto 25-26) e due balconi prospicienti via Sammartino (foto 27-28-29). Il livello superiore, corrispondente al piano quarto sottotetto, non è attualmente collegato alla porzione del piano sottostante per via della rimozione della preesistente scala interna – la cui traccia è ancora parzialmente visibile sulla parete perimetrale (foto 30) – ed è composto da un unico vano (foto 31-32-33-34), corredato da WC dotato unicamente di vaso (foto 35-36), da un soppalco – adiacente al vano anzidetto ma dallo stesso separato tramite una parete sprovvista di idonea apertura di collegamento (foto 37-38) – realizzato mediante la parziale interposizione di un solaio all'interno del vano ubicato sul lato est con altezza di interpiano pari a m 3,15 (foto 39-40-41), da un terrazzo delimitato da muri sito sul lato ovest, dotato di lavatoio e coperto da un pergolato in profilati di ferro con montanti ancorati nei muri perimetrali (foto 42-43-44). Al piano quarto è altresì visibile la traccia di un'apertura realizzata sulla parete di confine con il ballatoio comune, oggi chiusa mediante un muro in blocchi a vista di calcestruzzo alleggerito che risulta, però, rifinito con intonaco e tinteggiatura sul paramento prospiciente il vano scala condominiale (foto 45-46).

Le finestre e le porte finestre dell'immobile recano serramenti in legno verniciato e vetri completi di persiane e/o scuri a battente.

La porta d'ingresso dal ballatoio condominiale è del tipo blindato con pannelli impiallacciati in legno dotata di sopra luce in vetro con grata metallica. Le aperture interne, sprovviste di porte, sono definite da controtelai in legno, il WC del piano quarto presenta invece un controtelaio metallico per porta scorrevole a scomparsa.

I vani dell'unità abitativa, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno del piano terzo, sono direttamente aerati e illuminati mediante aperture esterne.

Stato di manutenzione – Come prima affermato, l'immobile presenta oggi uno stato al grezzo



ed è connotato dalle seguenti caratteristiche:

- il piano di calpestio di entrambi i livelli dell'unità immobiliare è costituito dallo strato di sottofondo e risultano del tutto assenti le opere di finitura superiori (massetti, pavimentazioni);
- sono presenti parte dei soffitti e dei controsoffitti originari dell'immobile, i quali tuttavia mostrano alcuni segni di ammaloramento, mentre risultano a vista le strutture sia della copertura lignea sia dei solai in acciaio e laterizi di nuova realizzazione (foto 47-48-49);
- le pareti interne presentano in parte gli intonaci originari, in parte sono finite con intonaco rustico ovvero risultano prive di rivestimenti e con la struttura muraria a vista;
- i serramenti delle finestre e delle porte finestre evidenziano un apprezzabile stato di deterioramento (foto 50-51);
- l'apertura esterna che collega il vano unico del piano quarto e il terrazzo contiguo, sprovvista di sistema di chiusura, nella parte inferiore presenta un muretto in blocchi di gasbeton di altezza pari a circa 50 cm realizzato, probabilmente, per impedire la penetrazione delle acque meteoriche nell'ambiente interno (foto 52);
- il terrazzo del piano quarto è ricoperto da uno strato di guaina liquida applicato sopra la pavimentazione preesistente;
- manca la scala interna di collegamento tra i due livelli dell'immobile e risultano assenti le opere di completamento e rifinitura necessarie ad un uso abitativo dell'immobile.

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

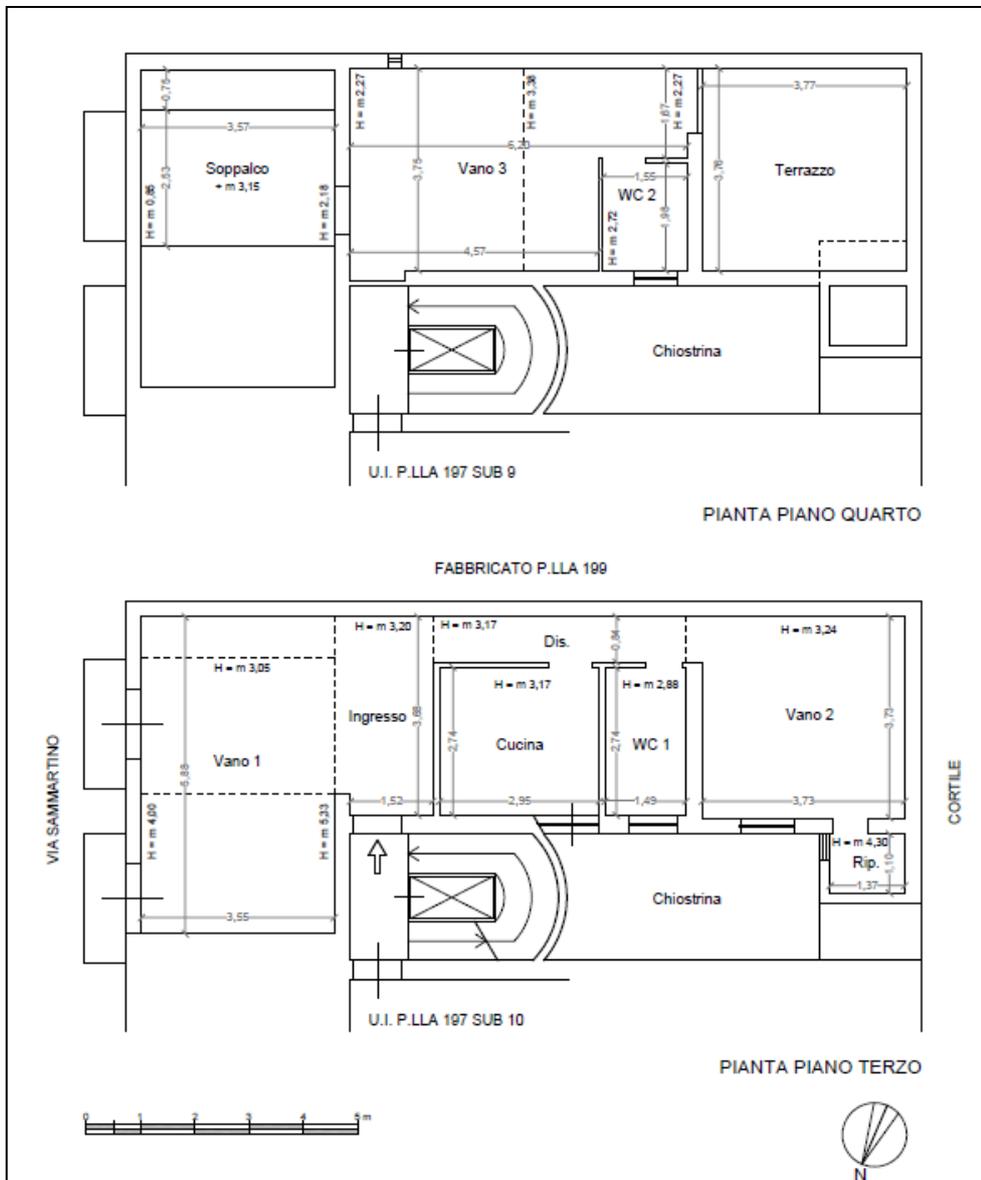
- Impianto idrico e igienico-sanitario originario quasi del tutto dismesso, con adduzione comunale e riserva idrica costituita da due serbatoi in polietilene collocati sul solaio di copertura del ripostiglio alla quota del terrazzo (foto 53-54-55). L'impianto in esame risulta non funzionante e mancante dei componenti e delle apparecchiature per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, collegato al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale. Risultano attualmente visibili solo gli attacchi a parete per le tubazioni di scarico dei vasi nei WC.
- Impianto elettrico originario, non funzionante all'atto dell'accesso, con circuiti di distribuzione sottotraccia e quadro elettrico di recente installazione ma privo degli interruttori (foto 56). L'impianto elettrico rinvenuto è sprovvisto della componentistica e degli apparecchi di illuminazione.
- Impianti televisivo e telefonico originari dell'appartamento.



- Impianto videocitofonico condominiale.

Gli impianti tecnologici dell'appartamento, in atto non funzionanti, necessitano di interventi di rifacimento e/o completamento, a seguito dei quali dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità previste per legge.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare, per quanto verificato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE). Trattandosi di immobile in fase di ristrutturazione, a seguito del completamento dei lavori e della realizzazione degli impianti tecnologici occorrerà conseguire la certificazione energetica, con un costo che si quantifica in Euro 200,00.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile





Foto 10 – Porta d'ingresso (piano 3°)



Foto 13 – Zona d'ingresso (piano 3°)



Foto 14 – Vano 1 (piano 3°)



Foto 16 – Vano 1 (piano 3°)



Foto 17 – Vano 2 (piano 3°)



Foto 19 – Cucina (piano 3°)





Foto 21 – WC 1 (piano 3°)



Foto 23 – Ripostiglio (piano 3°)



Foto 26 – Disimpegno (piano 3°)



Foto 27 – Balconi prospicienti via Sammartino



Foto 32 – Vano 3 (piano 4°)



Foto 34 – Vano 3 (piano 4°)





Foto 36 – WC 2 (piano 4°)



Foto 37 – Vista del soppalco dal vano 1



Foto 39 – Soppalco (piano 4°)



Foto 40 – Soppalco (piano 4°)



Foto 42 – Terrazzo (piano 4°)



Foto 44 – Terrazzo (piano 4°)



Consistenza dell'immobile – L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto non conforme di cui si tratterà specificatamente nel prosieguo della relazione. Fatte salve le difformità suscettibili di regolarizzazione, per il computo delle superfici e, ovviamente, ai fini della stima, si terrà conto della configurazione dell'immobile a seguito delle opere di ripristino di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente². La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	
Superficie coperta lorda piano 3°	mq 73,26
Superficie coperta lorda piano 4°	mq 28,88
Superficie coperta lorda totale (P3°+ P4°)	mq 102,14
Superficie balconi	mq 3,64
Superficie terrazzo	mq 17,45

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Piano	Vano	Superficie (mq)	Esposizione	Balconi (mq)	Terrazzo (mq)
Piano terzo	Ingresso	6,63	Interna	3,64	
	Vano 1	20,87	Est		
	Vano 2	13,91	Chiostrina		
	Cucina	8,08	Chiostrina		
	WC 1	4,08	Chiostrina		
	Ripostiglio	1,50	Chiostrina		
	Disimpegno	3,91	Interna		
Piano quarto	Vano 3	20,06	Ovest		14,17
	WC 2	3,07	Chiostrina		
TOTALE		86,67		3,64	14,17

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile – misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate

² Cfr. Quesito n. 6.



secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- nella superficie si comprendono anche gli spazi accessori di pertinenza esclusiva;
- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda	102,14	1,00	102,14
Superficie balconi	3,64	0,30	1,09
Superficie terrazzo	17,45	0,30	5,23
Totale superficie commerciale			108,00

Altezza utile interna – L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile in relazione al livello di piano e alla tipologia dei soffitti dei diversi ambienti (v. planimetria in Allegato 7).

Piano terzo: la zona d'ingresso ha un'altezza di m 3,20; l'ambiente lato est (vano 1) presenta un soffitto costituito dalla copertura inclinata del fabbricato, con altezza che varia da un minimo di m 4,00 ad un massimo di m 5,30 circa e che si riduce a m 3,05 nell'area sottostante al soppalco; la camera sul lato ovest (vano 2) ha un'altezza di m 3,24; la cucina e il disimpegno hanno un'altezza di m 3,17; il WC, data la presenza di un controsoffitto, ha un'altezza di m 2,88; il ripostiglio ha un'altezza di m 4,30.

Piano quarto: a questo livello il soffitto è interamente costituito dalla copertura inclinata dell'edificio e, pertanto, il vano unico (vano 3) presenta un'altezza che varia da un minimo di m 2,27 (gronda) ad un massimo di m 3,38 circa (colmo); il WC ha un'altezza che varia da un minimo



di m 2,27 a un massimo di m 2,72; il soppalco ha un'altezza che varia da un minimo di m 0,85 a un massimo di m 2,18.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	44	197	8	A/3	2	6,5 vani	Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte: 99 mq	Euro 335,70

Via Sammartino n. 90, Piano 3-4

Dati derivanti da: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 66507.1/2013 del 11.11.2013, Pratica n. PA0329457 in atti dal 11.11.2013.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 44, Particella 197

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 44, p.lla 197, sub 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 335,70, Via Sammartino n. 90, piano 3-4, (Dati derivanti da: VARIAZIONE PER RETTIFICA RIFERIMENTO AL PIANO n. 14457.1/2009 del 01.06.2009, Pratica n. PA0298526 in atti dal 01.06.2009)
Annotazioni: istanza n. 298478/09
- **Foglio 44, p.lla 197, sub 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 335,70, Via Sammartino n. 90, piano 3 (Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992)
- **Foglio 44, p.lla 197, sub 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.982, Via Sammartino n. 90, piano 3 (Dati derivanti da: Variazione di classamento n. 680.1/1987 del 06.02.1987 in atti dal 14.10.1999)
- **Foglio 44, p.lla 197, sub 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.982, Via Sammartino n. 90, piano 3 (Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI SOPRAELEVATIONE SU AREA DELLA VAR n. 680/1987 del 06.02.1987 in atti dal 18.05.1989). Con la denuncia di variazione del 06.02.1987 è stata, altresì, presentata la planimetria catastale attuale in sostituzione della planimetria d'impianto presentata in data 22.12.1939, che rappresenta soltanto il piano terzo dell'immobile (v. Allegato 4).



- **Foglio 44, p.lla 197, sub 8**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, rendita Lire 1.830, Via Sammartino n. 90, piano 3 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 29.12.2009, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Atto di compravendita del 29.12.2009 Rep. n. 43007 in Notaio Anna Ruffino, Nota n. 72105.1/2009 in atti dal 30.12.2009)
- dal 07.10.2007 al 29.12.2009, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXX del 07.10.2007, Volume 336 n. 478 registrato il 02.05.2008, Voltura n. 17457.1/2008, Pratica n. PA 0237648 in atti dal 05.06.2008)
- dal 28.05.1975 al 29.12.2009, XXXXXXXXXXXXXXX, (Derivante da Atto di compravendita del 28.05.1975 Rep. n. 13439 in Notaio Vincenzo Guccione, Registrazione n. 9993 del 17.06.1975, Voltura n. 5107.1/2008, Pratica n. PA0050152 in atti dal 25.02.2008)
- dal 24.09.1974 al 28.05.1975, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da Atto di compravendita del 24.09.1974 Rep. n. 67360 in Notaio G. Battista Ficani, Registrazione n. 19083 del 30.09.1974, Voltura n. 5049.1/2008, Pratica n. PA0050129 in atti dal 25.02.2008)
- dall'impianto al 24.09.1974, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 ciascuno (Derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987)

Il fabbricato che comprende l'immobile pignorato è censito al Catasto Terreni del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Allegato 4).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	44	197		ENTE URBANO	210		

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08.03.1988

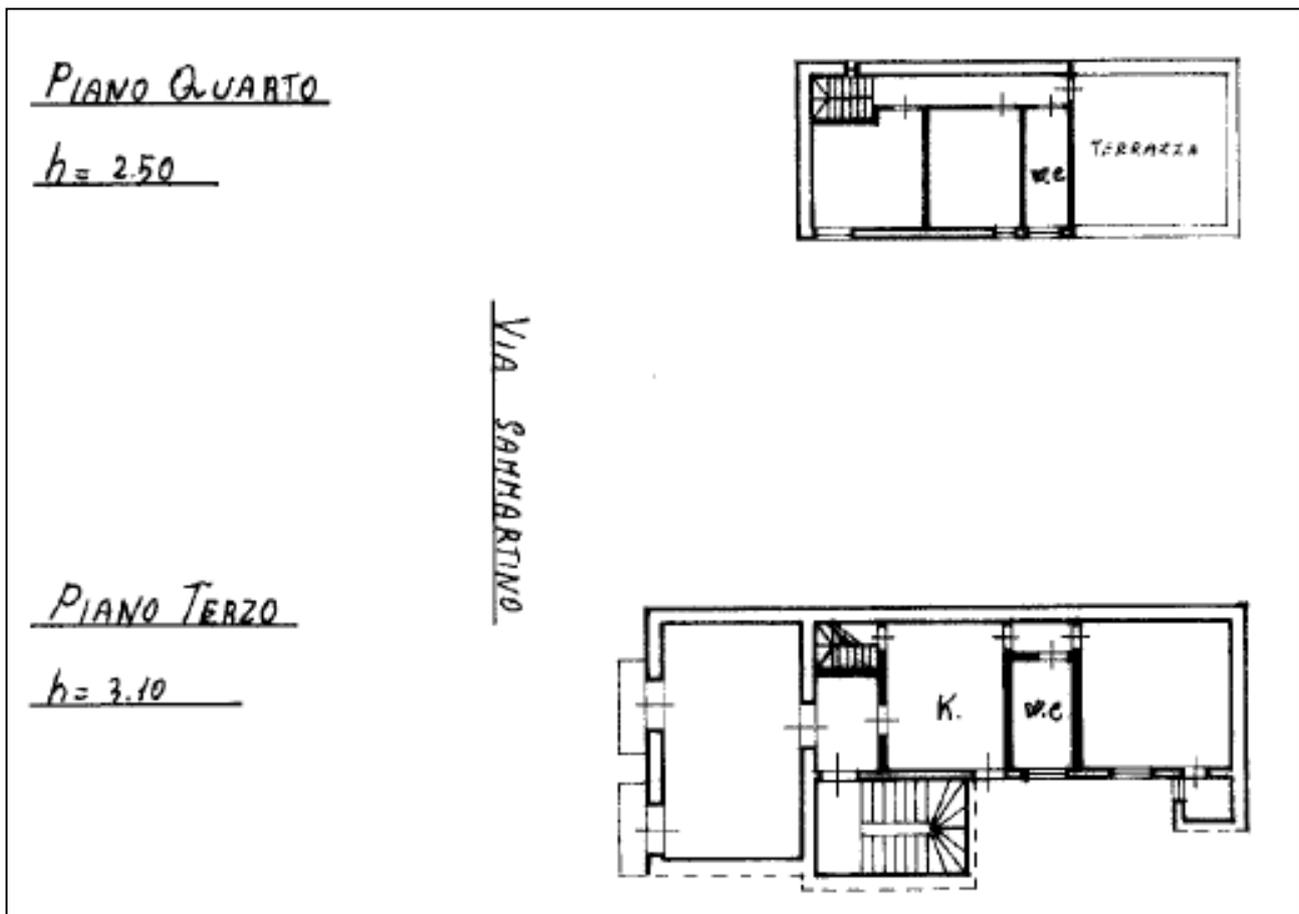
Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 44, Particella 197

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza. Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale attuale presentata in data 06.02.1987 (cfr. Allegati 4, 7 e 8):

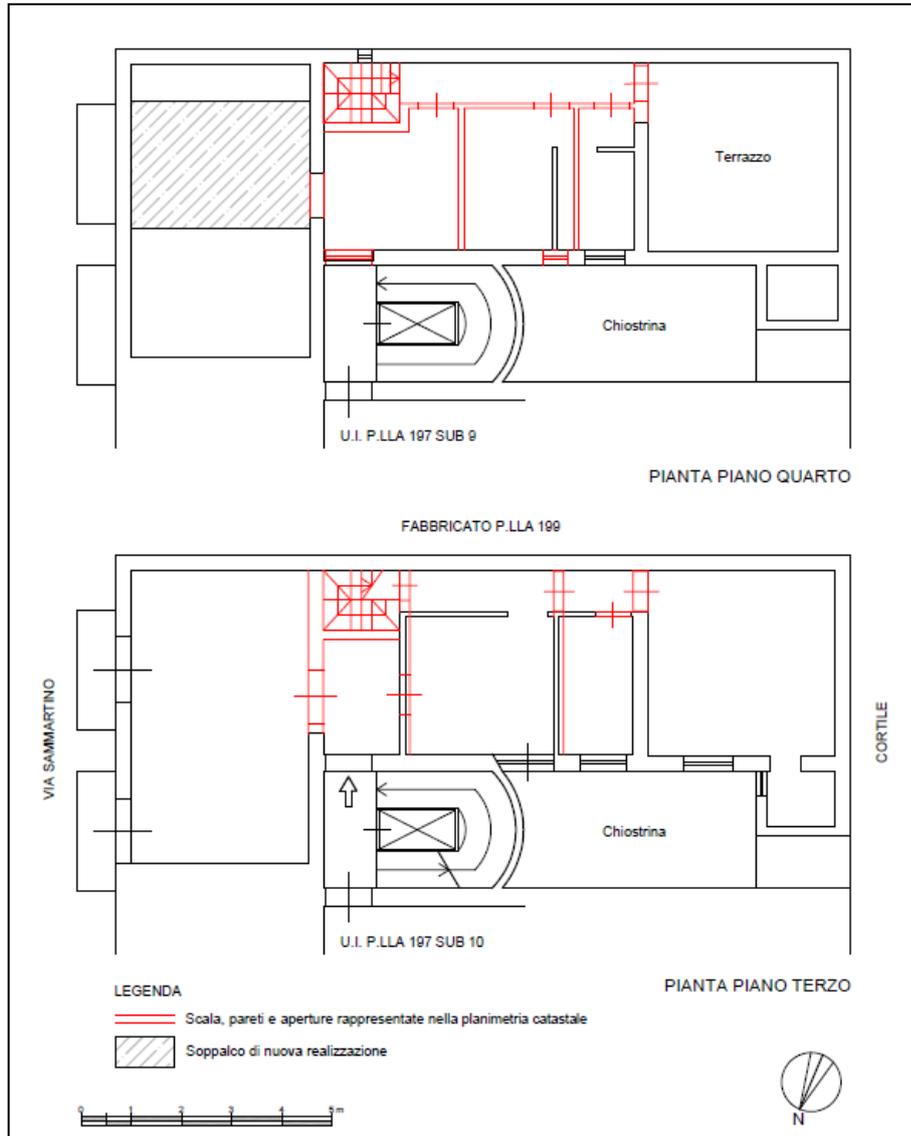


- presenza di un soppalco realizzato mediante la parziale interposizione di un solaio all'interno del vano prospettante su via Sammartino;
- assenza della scala interna di collegamento tra i due livelli dell'unità immobiliare, realizzazione di una partizione orizzontale per la chiusura dell'originario vano scala alla quota del piano quarto;
- ridistribuzione interna dei piani terzo e quarto mediante l'eliminazione di pareti e la realizzazione di nuovi divisori;
- presenza di un'apertura, situata a circa metri 0,95 dal piano di calpestio, nella parete posta tra il soppalco e l'ambiente contiguo del piano quarto;
- assenza di due finestre in corrispondenza della parete perimetrale nord e ampliamento dell'apertura esterna di collegamento con il terrazzo al livello del piano quarto.



Planimetria catastale attuale dell'immobile p.lla 197 sub 8





Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Visto lo stato attuale dell'immobile e tenuto conto dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nel prosieguo della relazione, al completamento dei lavori occorrerà procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa Euro 700,00.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sammartino n. 90, piano terzo e piano quarto, con accesso dal ballatoio comune del piano terzo dell'edificio, porta a destra salendo la scala condominiale, quest'ultima corredata da un ascensore.



L'appartamento, che si sviluppa su due livelli originariamente collegati da una scala interna, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ancora da definire e completare, presenta oggi uno stato al grezzo e risulta privo della scala di collegamento tra i due piani che lo costituiscono, di impianti tecnologici funzionanti e di tutte le opere di completamento e rifinitura. L'immobile al piano terzo è composto da zona d'ingresso, due vani, cucina, WC, ripostiglio, corridoio di disimpegno e due balconi prospicienti via Sammartino. Il livello superiore, corrispondente al piano quarto sottotetto, è composto da un unico ambiente corredato da WC, da un soppalco, adiacente ma non comunicante con il vano suddetto, realizzato mediante la parziale interposizione di un solaio all'interno del vano prospettante su via Sammartino, da un terrazzo sito sul lato ovest.

Confinante con chiostrina comune, vano scala e unità immobiliare p.lla 197 sub 10 a nord, con via Sammartino a est, con fabbricato p.lla 199 a sud, con cortile privato a ovest.

È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 44, p.lla 197 sub 8**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla presenza di un soppalco all'interno del vano prospettante su via Sammartino, all'assenza della scala interna, alla diversa distribuzione interna dei piani terzo e quarto, alla modifica delle aperture interne ed esterne.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (anno di primo accatastamento 1939) in assenza di titoli edilizi ed è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità. Risulta comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 prot. n. 761332 del 21.10.2010 per lavori di ristrutturazione dell'appartamento e di rifacimento degli impianti esistenti. L'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria catastale d'impianto del 1939 e al progetto allegato alla comunicazione di opere interne prot. n. 761332 del 21.10.2010 in ordine alla presenza di un ulteriore livello in corrispondenza del piano sottotetto, alla realizzazione di un soppalco all'interno del vano prospettante su via Sammartino, alla eliminazione della scala interna, alla diversa distribuzione interna dei piani terzo e quarto, alla modifica delle aperture interne ed esterne. La rilevata discrepanza tra la consistenza rappresentata nella planimetria d'impianto e quella attuale non può essere esaustivamente documentata ai fini della verifica della legittimità urbanistica. Le difformità riscontrate, previa rimessione in pristino di quanto non conforme al progetto allegato alla comunicazione di opere interne e non sanabile ai sensi della normativa vigente, sono regolarizzabili a fronte di un costo pari a circa Euro 15.000,00, a cui si somma una decurtazione per ulteriori oneri eventualmente derivanti dalla consistenza difforme pari a Euro 22.680,00.

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà essere



redatto a seguito dell'ultimazione dei lavori, con un costo pari a Euro 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 106.900,00 (Euro centoseimilanovecento/00)

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

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di compravendita in Notaio Anna Ruffino di Palermo del 29.01.2009, Rep. n. 43007/11662 (Allegato 3), trascritto in data 30.12.2009 ai nn. 97297/72105, XXXXXXX XXXXXXX ha acquistato da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà del seguente immobile:

- appartamento sito nel Comune di Palermo, via Sammartino n. 90, costituito da piano terzo composto da sala di ingresso, salone, una stanza, cucina e WC e da piano quarto, a cui si accede tramite scala interna, composto da due stanze, WC, disimpegno e terrazzo. Censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 44, p.lla 197 sub 8, cat. A/3, vani 6,5, via Sammartino n. 90, piani 3-4.

- A XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile suddetto era pervenuta per successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXXX, giusta denuncia registrata il 23.04.2008, Rep. n. 478, Volume 336, trascritta in data 24.10.2008 ai nn. 63224/42213.

Risulta **accettazione espressa di eredità trascritta in data 15.02.2008 ai nn. 8572/5460**, nascente da atto in Notaio Saverio Camilleri di Valderice (TP) del 23.01.2008, in favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX.

- Con atto di compravendita in Notaio Vincenzo Guccione di Palermo del 28.05.1975, Rep. n. 13439/4714 (Allegato 9), trascritto in data 31.05.1975 ai nn. 16596/13625, XXXXXXXXXXXX aveva acquistato da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile di seguito descritto:

- appartamento di piano terzo a destra salendo le scale, sito in Palermo nella via Sammartino n. 90, composto di tre stanze, stanzetta, cucina, gabinetto e ammezzatino soprastante con accesso interno, dipendente dalla partita 6405, foglio di mappa 44, p.lla 197 sub 8.



N.B. Nell'atto di vendita si legge che l'appartamento *“viene trasferito nello stato vetusto in cui si trova abbinabile di servizi igienici, di pavimentazione e di soffitti lesionati, ben conosciuto dal compratore”*.

- A XXXXXXXXXXXXX l'immobile suddetto era pervenuto, per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita in Notaio Giovan Battista Ficani del 24.09.1974, Rep. n. 67360/9809 (Allegato 10), registrato a Palermo il 27.09.1974 al n. 19083, trascritto in data 10.10.1974 ai nn. 36315/30446, da potere di XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX.

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

• *Inquadramento urbanistico*

Il fabbricato p.lla 197, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea A2** (artt. 2-5-20-23bis-25-27 delle N.T.A.), che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, e inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi in altre zone territoriali omogenee.

Per gli edifici classificati come “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N.T.A., ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni dell'elaborato “P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – N.T.A. – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima appartiene alla tipologia “Edilizia in linea” (artt. 13 e 20 delle N.T.A.), per la quale la modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia guidata (v. certificato di destinazione urbanistica, stralci tavole P.R.G. e N.T.A. in Allegato 11).

Il fabbricato individuato dalla p.lla 197 ricade in area soggetta al seguente vincolo prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22.09.2000:

- aree caratterizzate da cave storiche a fossa, cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche, in cui le successive fasi attuative, regolate da piani attuativi, sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico (art. 3 della N.T.A),

e rientra all'interno di:

- area con livello di rischio “Sito di Attenzione”, secondo la “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.

- **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 318901 del 03.04.2024 l’esperto ha chiesto al SACE del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell’Ufficio (Allegato 12). In riscontro alla predetta richiesta l’U.T.C. ha unicamente prodotto la **comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 prot. n. 761332 del 21.10.2010**, presentata da XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell’immobile sito in Palermo, via Sammartino n. 90, piano terzo e quarto, per i lavori di ristrutturazione e di rifacimento degli impianti esistenti e, più precisamente, per gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di tramezzi, nel rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti, nel rifacimento degli impianti elettrici ai sensi della L. 46/90, nel rifacimento degli impianti idrici e di climatizzazione, nelle coloriture interne di pareti e soffitti (Allegato 13).

Atteso che non sono stati rinvenuti i titoli abilitativi edilizi che hanno previsto e legittimato la costruzione dell’immobile, ai fini della verifica della sua regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio può farsi riferimento all’art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001³, ai sensi del quale *“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, rilasciato all’esito di un procedimento idoneo a verificare l’esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. [...] Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. [...]”*. Pertanto, al fine di verificare lo stato legittimo dell’appartamento de quo, l’esperto ha condotto una serie di accertamenti con l’ausilio delle carte tecniche storiche, degli atti catastali, dei titoli di provenienza, nonché del procedimento che ha riguardato le successive modifiche, da cui discendono le conclusioni di seguito esposte.

³ Modificato con Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 (Salva Casa) recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, pubblicato in G.U. n. 124 del 29.05.2024, in vigore dal 30.05.2024, da convertire in legge entro il 28 luglio 2024.



L'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato costruito in assenza di titoli edilizi in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (legge urbanistica), come ulteriormente verificato sia dall'esame della carta tecnica OMIRA 1935-1937 (Allegato 14), in cui si evidenzia la presenza del fabbricato a quell'epoca, sia sulla base della planimetria catastale d'impianto dell'immobile, presentata in data 22.12.1939 (v. Allegato 4).

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, che ne legittimerebbe la realizzazione ancorché eseguita in assenza di titoli edilizi, si evidenzia tuttavia quanto accertato sulla base delle planimetrie catastali d'impianto (1939) e attuale (1987), nonché sulla scorta della descrizione del cespite staggito riportata in seno agli atti di provenienza acquisiti (cfr. Allegati 4, 9, 10):

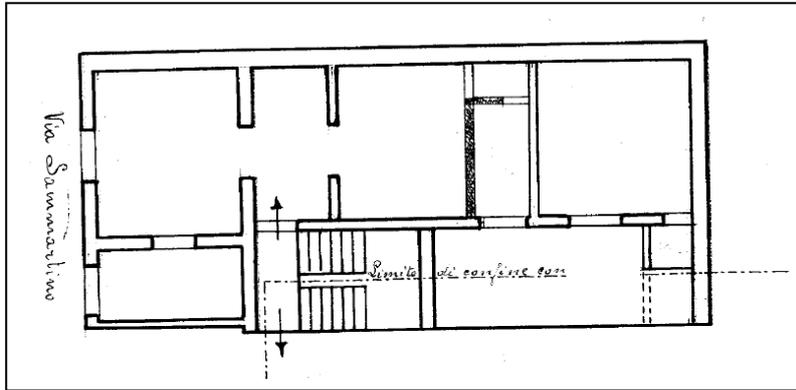
- nel 1987 l'unità immobiliare pignorata è stata oggetto di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per sopraelevazione su area della variazione, con contestuale presentazione della planimetria, corrispondente a quella attuale. Sebbene la consistenza catastale dell'immobile all'impianto (6 vani) risulti pressoché uguale a quella attuale (6,5 vani), si evidenzia che nella planimetria del 1939 è rappresentato il solo piano terzo dell'immobile e non sono riportati il piano superiore, ossia l'attuale piano quarto, né la scala interna di collegamento con il medesimo;
- nella planimetria d'impianto non sono, altresì, rappresentati i balconi prospicienti via Sammartino, le finestre in corrispondenza della cucina, del ripostiglio e della scala interna, nonché alcune porte interne, né sono indicate le destinazioni e le altezze interne dei vani;
- negli atti di vendita del 24.09.1974, Rep. n. 67360 e del 28.05.1975, Rep. n. 13439 l'unità immobiliare in parola viene descritta quale "*appartamento di piano terzo a destra salendo le scale, sito in Palermo nella via Sammartino n. 90, composto di tre stanze, stanzetta, cucina, gabinetto e ammezzatino soprastante con accesso interno*", dunque già a quell'epoca connotata da un'articolazione su due livelli collegati, presumibilmente, da una scala interna. Si segnala, tuttavia, che la descrizione riportata nei titoli prima indicati non definisce la consistenza, la composizione interna, né la destinazione d'uso del piano ammezzato superiore.

Dal raffronto con la planimetria d'impianto del 1939 sembrerebbe, dunque, che l'unità immobiliare originaria sia stata oggetto di opere di ampliamento con la realizzazione di un ulteriore livello ricavato in corrispondenza del piano sottotetto, oltre che di variazioni interne, benché, per altro verso, la sua consistenza catastale risulti praticamente invariata dall'impianto all'epoca attuale.

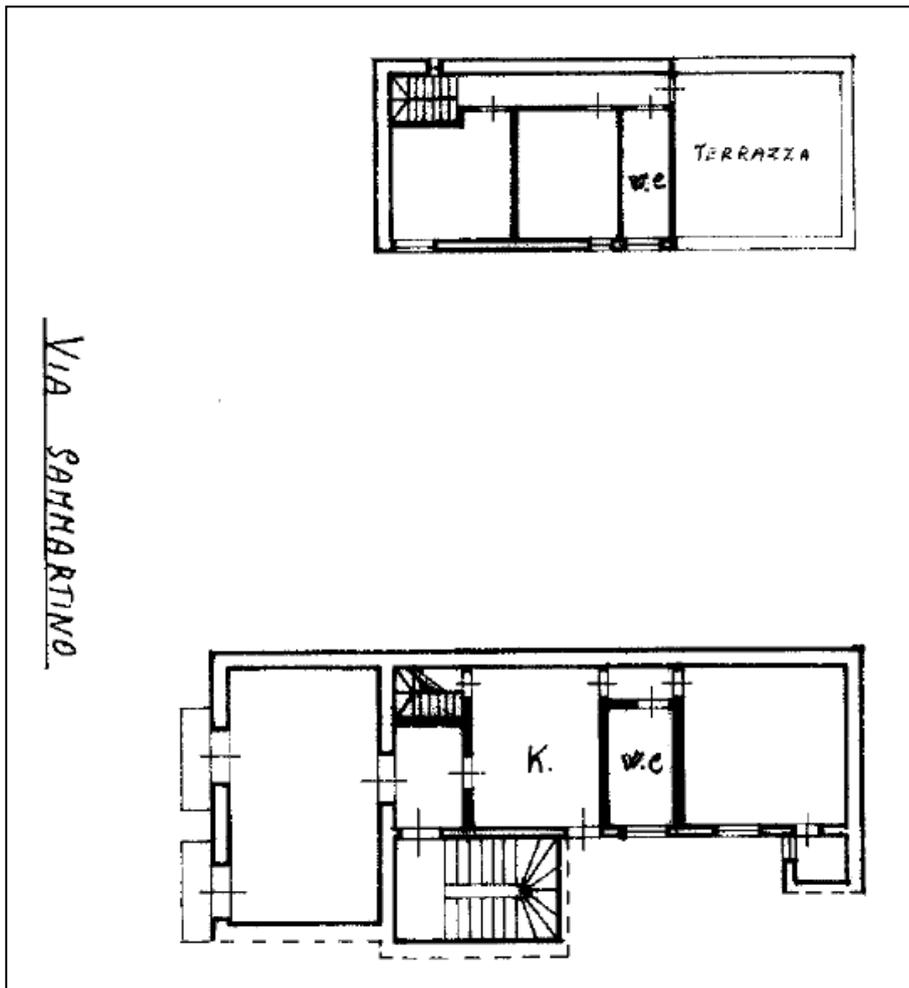
Inoltre, nel 2010 è stata presentata la comunicazione di opere interne per i lavori di ristrutturazione del bene staggito, che prevedevano una diversa distribuzione mediante la modifica delle partizioni verticali interne, unitamente al rifacimento delle finiture e degli impianti



tecnologici. Si segnala che l'unità abitativa attualmente rinvenuta, sebbene presenti uno stato al grezzo, mostra una composizione interna visibilmente difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto allegato alla comunicazione anzidetta.



Planimetria catastale d'impianto (1939) che rappresenta il piano terzo dell'immobile



Planimetria catastale attuale che rappresenta i piani terzo e quarto dell'immobile





**Planimetria di progetto allegata alla comunicazione di opere interne
prot. n. 761332 del 21.10.2010**

Ciò premesso e visto lo stato attuale dei luoghi, di seguito si evidenziano le difformità riscontrate con riferimento sia a quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto sia ai grafici del progetto allegato alla summenzionata comunicazione di opere interne (cfr. planimetrie in Allegati 4, 7, 13 e 15).

Difformità rispetto alla planimetria d'impianto:

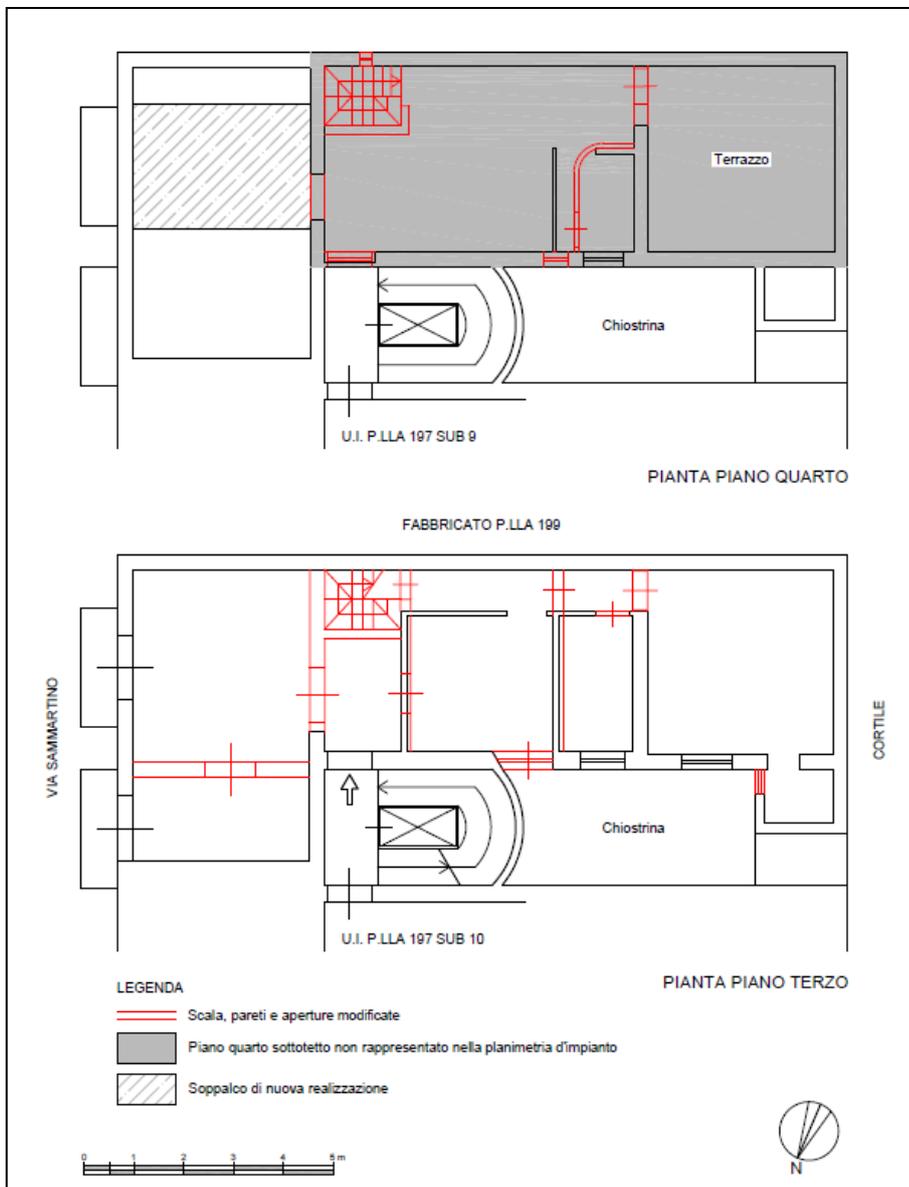
- presenza di un ulteriore livello in corrispondenza del piano quarto sottotetto, della scala interna di collegamento con il suddetto piano quarto e del terrazzo che insiste sul lato ovest del bene, modifiche della distribuzione interna. Si ribadisce che nella planimetria d'impianto manca la rappresentazione dei balconi prospicienti via Sammartino, delle finestre in corrispondenza della cucina, del ripostiglio e della scala, nonché di alcune porte interne.

Difformità rispetto al progetto allegato alla comunicazione di opere interne:

- realizzazione di un soppalco mediante la parziale interposizione di un solaio, avente superficie di mq 9,00 circa e altezza di interpiano pari a m 3,15, all'interno del vano prospettante su via Sammartino;



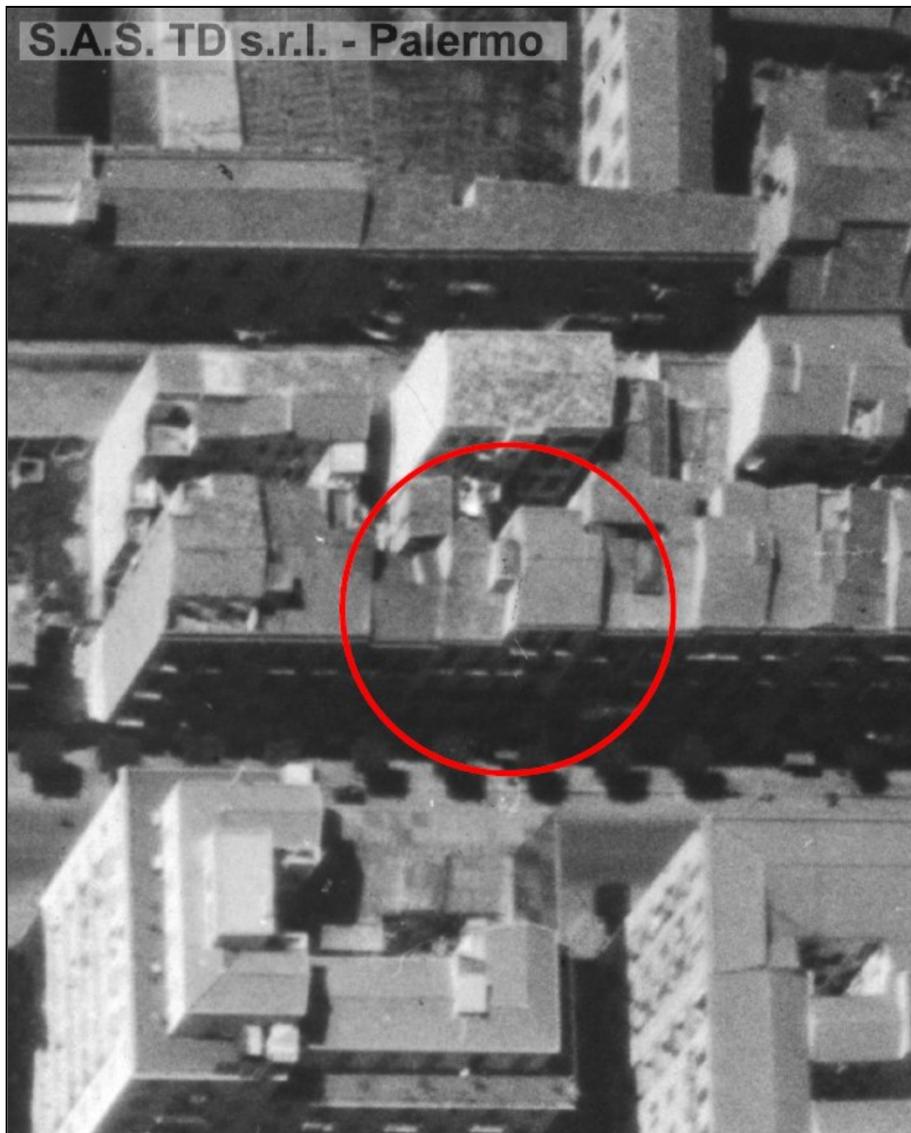
- eliminazione della preesistente scala interna di collegamento tra i due livelli dell'unità immobiliare, realizzazione di una partizione orizzontale per la chiusura dell'originario vano scala alla quota del piano quarto;
- redistribuzione interna dei piani terzo e quarto mediante l'eliminazione di pareti e la realizzazione di divisori;
- creazione di un'apertura, situata a circa metri 0,95 dal piano di calpestio, nella parete posta tra il soppalco e l'ambiente contiguo del piano quarto;
- eliminazione di due finestre in corrispondenza della parete perimetrale nord e ampliamento dell'apertura esterna di collegamento con il terrazzo al livello del piano quarto.



Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria d'impianto e al progetto allegato alla comunicazione di opere interne



Con particolare riferimento alla presenza di un ulteriore livello in corrispondenza del piano quarto sottotetto, considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, la sottoscritta, ai fini della datazione dell'intervento e dell'accertamento di eventuali modifiche volumetriche del fabbricato, ha visionato le foto aeree dei voli N.C.A.P. dell'agosto 1942 e S.A.S. TD del marzo 1955. Premesso che entrambi i voli, per quanto attiene alla porzione di fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, sembrano rappresentare la medesima situazione ma che il volo dell'agosto 1942, data la bassa definizione dell'immagine, non consente una visione nitida dell'edificio, l'esperto ha acquisito l'ingrandimento del volo S.A.S. 1955 (Allegato 16), trattandosi di un volo che riproduce con maggiore dettaglio lo stato dei luoghi. Dall'esame della ripresa aerea si rileva quanto di seguito esposto.



Ripresa aerea S.A.S TD del 1955 in cui è evidenziato il fabbricato che comprende l'immobile pignorato



- Nel 1955 la copertura presenta una configurazione (falde, terrazzo) analoga allo stato attualmente rinvenuto. In particolare, vista la sussistenza del terrazzo, si può verosimilmente ritenere che a quell'epoca il piano quarto sottotetto fosse già stato realizzato. Nel merito si precisa che, ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Edilizio della Città di Palermo, reso esecutivo il 15.01.1952, modificato e integrato con deliberazioni del 1954, erano consentiti “*i piani ammezati al disopra del pianterreno e quelli sottotetto, da destinare i primi ad uffici ed i secondi ad abitazione, purché l'altezza da pavimento a soffitto non sia inferiore a m. 2,40 per quelli destinati ad uffici e m. 2,80 per quelli destinati ad abitazione*”⁴. Si segnala che l'altezza utile media del piano quarto sottotetto risulta pari a m 2,82.

Non si rilevano, altresì, differenze della quota d'imposta e di colmo delle falde rispetto a quelle della odierna copertura del fabbricato e, pertanto, si può ipotizzare che, almeno dal 1955 ad oggi, l'edificio non abbia subito incrementi volumetrici.

- Dall'esame dell'immagine aerea del 1955 si evince, inoltre, la presenza dei due balconi del piano terzo prospicienti via Sammartino, non rappresentati nella planimetria d'impianto. Verificata l'esistenza dei balconi a quella data e considerato che essi risultano omogenei per caratteristiche dimensionali, tipologiche e stilistico-architettoniche rispetto agli altri sporti presenti sulla facciata dell'edificio, si può ritenere che detti balconi non siano stati inseriti nella rappresentazione planimetrica catastale a causa di una inesattezza grafica.

Analogamente, in merito all'assenza delle due aperture esterne del piano terzo prospicienti sulla chiostrina va aggiunto che, per quanto accertato sui luoghi, le finestre in parola risultano connotate da caratteristiche tipologiche e dimensionali analoghe a quelle delle altre aperture del fabbricato prospicienti la chiostrina. Si può dunque ipotizzare che facciano parte della configurazione originaria dell'immobile e che la loro mancata rappresentazione, al pari di quella di alcune porte interne, possa essere imputabile ad una imprecisa rappresentazione dell'immobile nella planimetria d'impianto.

Viste le discrepanze riscontrate tra la planimetria d'impianto e lo stato attuale dell'appartamento, l'esperto ha contestualmente effettuato un'ulteriore ricerca presso l'Ufficio Condono Edilizio, all'esito della quale si è accertata l'assenza di istanze di sanatoria relative al bene pignorato (Allegato 17).

Data l'assenza di provvedimenti autorizzativi, oltre a quanto in precedenza indicato, che hanno legittimato lo stato attuale dell'immobile, in relazione alle difformità riscontrate e alle modalità di

⁴ Ai sensi dell'art. 3 del medesimo Regolamento Edilizio la preventiva licenza del Sindaco era necessaria per le nuove costruzioni, per gli interventi che apportavano modifiche o variavano la struttura delle parti esterne degli edifici esistenti, per le aperture di accesso nelle vie, per le alterazioni visibili del suolo e del sottosuolo, per le opere negli spazi pubblici e nei cimiteri, per gli interventi negli edifici vincolati.



regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene pignorato si espone quanto segue.

Per quanto attiene alla presenza di un ulteriore livello in corrispondenza del piano sottotetto, si evidenzia che non risulta possibile sia verificare l'esattezza e/o la completezza di quanto rappresentato nella planimetria d'impianto sia procedere ad ulteriori accertamenti atti a definire univocamente l'epoca di realizzazione, la consistenza, la composizione interna e la destinazione d'uso del piano quarto sottotetto, al fine di poterne appurare la legittimità urbanistica.

Pertanto, qualora le modifiche del piano sottotetto – che risultano verosimilmente già sussistenti dalla ripresa aerea del 1955 – fossero state realizzate in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire atti autorizzativi, risulterebbero oggi legittimamente realizzate.

Diversamente, nell'ipotesi che le opere di ampliamento dell'immobile mediante la realizzazione del piano quarto sottotetto fossero state eseguite in un'epoca in cui occorreva l'acquisizione di idoneo titolo edilizio, le stesse non risulterebbero regolarizzabili ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia e si dovrebbe procedere al ripristino della consistenza legittima. Invero, tale tipologia di intervento rientrerebbe tra le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti di cui all'art. 5, comma 1, lettera d) della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 "*Interventi subordinati a permesso di costruire*" del D.P.R. 380/2001, ai sensi del quale le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati, dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m 2,20 esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 8/2023⁵ e regolarmente realizzati, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia subordinate al permesso di costruire. Considerato che le opere prima descritte risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, per la regolarizzazione delle stesse occorre conseguire il permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "*Accertamento di conformità*" del D.P.R. 380/2001, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). Non di meno, ai fini della sanatoria delle opere di recupero volumetrico ex art. 36 D.P.R. 380/2001, è necessario che gli interventi siano stati realizzati in data successiva a quella di ultimazione degli edifici e, in ogni caso, **successivamente all'entrata in vigore della Legge regionale 16 aprile 2003, n. 4**, che con l'art. 18 ha introdotto nella Regione Siciliana la disciplina relativa al recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti.

Avendo accertato che l'ampliamento dell'immobile pignorato con la creazione del piano quarto

⁵ L'art. 19 della L.R. n. 8 dell'11.07.2023 introduce modifiche all'art. 5 della L.R. 16/2016, fissando al **31 dicembre 2023** la data di esistenza per la quale, ricorrendo le condizioni previste dalla normativa regionale, è possibile effettuare il recupero volumetrico ai fini abitativi.



sottotetto è anteriore all'entrata in vigore della L.R. 4/2003 e vista l'inapplicabilità del recupero abitativo del sottotetto in sanatoria per gli interventi realizzati prima della vigenza della L.R. 4/2003, non risulta possibile procedere alla sanatoria edilizia delle opere di recupero volumetrico ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

Va aggiunto che, sebbene dal 1955 ad oggi l'immobile non sembrerebbe avere subito incrementi volumetrici alla quota della copertura, non si può per altro verso escludere che gli stessi siano stati eseguiti in precedenza, considerato anche che la planimetria catastale d'impianto non riporta l'altezza utile interna dei vani dell'originario piano terzo.

Non potendosi applicare la disciplina del recupero volumetrico ai fini abitativi alla luce di quanto esposto in precedenza, la trasformazione del sottotetto in uno spazio abitabile si configurerebbe quale opera che comporta un incremento della superficie lorda di pavimento e, di conseguenza, un aumento della volumetria urbanistica, oltre che un cambio di destinazione d'uso dello spazio che insiste sotto la copertura, subordinata al permesso di costruire. Atteso che tale intervento non rientra tra quelli ammessi dalle norme specifiche per la tipologia edilizia del fabbricato e per la categoria d'intervento prevista (artt. 13-20 N.T.A. Scheda Norma), non sussistono i requisiti di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

N.B. Sulla scorta delle considerazioni che precedono si ribadisce che l'esperto, con riferimento alla rilevata discrepanza tra quanto rappresentato nella planimetria d'impianto del 1939 e lo stato attuale, in difetto di ulteriori informazioni circa la datazione e le caratteristiche delle opere di ampliamento dell'immobile originario, non può procedere ad una più rigorosa verifica della loro legittimità urbanistica e di tale circostanza si terrà conto ai fini della stima dell'immobile pignorato.

Relativamente alle difformità valutate rispetto allo stato rappresentato nel progetto allegato alla comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 presentata nel 2010 dal debitore esecutato, premesso che l'unità immobiliare risulta ancora in fase di ristrutturazione e che devono essere eseguiti i lavori di completamento finalizzati alla piena funzionalità e fruibilità dell'appartamento, considerato, altresì, il tempo trascorso dalla data di presentazione della suddetta comunicazione di opere interne e tenuto conto che, nelle more, sono state introdotte nuove disposizioni in materia edilizia con la L.R. 16/2016 di recepimento del D.P.R. 380/2001, si reputa opportuno presentare una nuova pratica edilizia per l'esecuzione dei lavori di completamento, da eseguirsi in conformità a quanto previsto nel progetto allegato alla comunicazione di opere interne prot. n. 761332 del 21.10.2010, ferme restando le superiori considerazioni in ordine alla consistenza legittima dell'immobile. Trattandosi di lavori che interessano parti strutturali, gli stessi rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del D.P.R. 380/2001,



realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016, previa rimessione in pristino delle opere già eseguite in difformità dal progetto allegato alla comunicazione di opere interne del 2010. Tra queste si segnala la realizzazione del soppalco che, date le caratteristiche strutturali (solaio con struttura collaborante collegata a quella del fabbricato), dimensionali e tipologiche, si connota quale spazio aggiuntivo che incrementa la superficie utile dell'immobile e, pertanto, è un intervento rientrante nella ristrutturazione edilizia, che necessita del permesso di costruire. Invero, per consolidata giurisprudenza, il regime edilizio dei soppalchi deve essere considerato in relazione alle concrete caratteristiche del manufatto e, pertanto, quando il soppalco è di dimensioni non modeste e comporta una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente con incremento della superficie utile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico, necessita del titolo abilitativo edilizio. Rientra invece nell'ambito degli interventi edilizi minori il soppalco che, per le dimensioni, l'altezza modesta o le modalità di realizzazione (vano chiuso, privo di finestre o luci), sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile e da non essere fruibile per l'uso abitativo⁶.

Trattandosi, nella fattispecie, di opera realizzata in assenza di titolo abilitativo edilizio, la sua regolarizzazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, viste le prescrizioni relative alla superficie dei soppalchi (art. 20, comma 4 N.T.A. Scheda Norma) e ai requisiti minimi di altezza interna dei vani abitativi come previste dal D.M. 5 luglio 1975 e dal Regolamento Edilizio, l'intervento in parola non presenta i requisiti di conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente e, pertanto, non risulta regolarizzabile.

Va ulteriormente precisato che per le difformità sopra descritte non trova applicazione l'art. 40, comma 6 della L. 47/85 ovvero l'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Infatti, accertato che l'ampliamento derivante dalla realizzazione del piano quarto sottotetto risulta verosimilmente già realizzato nel 1955 (da foto aerea storica) e certamente presente nella sua attuale consistenza e destinazione d'uso nel 1987 (da denuncia di variazione catastale) – mentre resta incerta la datazione del soppalco, trattandosi di intervento realizzato all'interno dell'immobile e, perciò, non visibile dall'esterno – ma considerata, tuttavia, la data del credito temporalmente più antico fatto valere nella presente procedura esecutiva, non risulta possibile affermare che detti illeciti edilizi rientrino nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001.

⁶ Si vedano, tra le altre, Consiglio di Stato, sentenza n. 1001/2022; Consiglio di Stato, sentenza n. 7816/2023; Consiglio di Stato, sentenza n. 486/2024.



Nel caso di SCIA relativa ad interventi su parti strutturali occorre provvedere al deposito del progetto strutturale e, ove previsto, acquisire la preventiva autorizzazione sismica rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi degli artt. 93, 94, 94-bis del D.P.R. 380/2001. Nel merito si evidenzia che la realizzazione di interventi strutturali negli edifici in muratura portante deve essere eseguita secondo le prescrizioni delle NTC 2018 di cui al D.M. 17.01.2018 e della Circolare esplicativa n. 7/2019, provvedendo alle opportune opere volte al ripristino delle preesistenti condizioni di rigidità e resistenza e, nel caso di eliminazione totale di pareti portanti, alla verifica globale dell'intero fabbricato.

Ricadendo l'immobile all'interno del "Sito di Attenzione" P.A.I., è necessario produrre apposita relazione geomorfologica.

A seguito dell'ultimazione dei lavori, dovrà inoltre essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di opere di ripristino, compensi tecnici, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa Euro 15.000,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima.

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

L'unità immobiliare pignorata è attualmente nel possesso della custodia giudiziaria. Si segnala che, trattandosi di immobile in fase di ristrutturazione, risulta oggi vuoto e non abitato.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato p.lla 197, comprendente l'immobile pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:
 - aree caratterizzate da cave storiche "a fossa", cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche;
 - "Sito di Attenzione" P.A.I.

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

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **Euro 15.000,00** come



determinato in risposta al quesito n. 6, a cui si somma una decurtazione per ulteriori oneri eventualmente derivanti dalla consistenza difforme pari a **Euro 22.680,00**, come quantificati al successivo quesito n. 12;

- certificazione energetica (APE), da redigere a seguito dell'ultimazione dei lavori, con un costo pari a **Euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **Euro 700,00** come determinato in risposta al quesito n. 3.

Si precisa che i suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 29.03.2023, aggiornate dall'esperto con ispezioni ipotecarie effettuate in data 16-18.04.2024 e 19.06.2024 (Allegato 18).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo ipotecario in Notaio Anna Ruffino di Palermo del 29.12.2009, Rep. n. 43008/11663, **iscritta in data 30.12.2009 ai nn. 97298/16864**, con montante di Euro 340.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 170.000,00, a favore di BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A., con sede in Palermo, C.F. 04226470823, contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sammartino n. 90, piano terzo e quarto, distinto in catasto al foglio 44, p.lla 197 sub 8, cat. A/3, consistenza 6,5 vani.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 27.02.2023, Rep. n. 829, **trascritto in data 29.03.2023 ai nn. 15203/12295**, a favore di _____, C.F. 14572341007, contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sammartino n. 90, piano terzo e quarto, distinto in catasto al foglio 44, p.lla 197 sub 8, cat. A/3, consistenza 6,5 vani.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità in capo al debitore esecutato e relative al cespite pignorato.



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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dal debitore esecutato risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

La gestione dello stabile comprendente l'appartamento oggetto della presente relazione è affidata al Dott. Antonino Guarrera, nella qualità di amministratore del Condominio di via Sammartino n. 90, a cui l'esperto, con nota trasmessa in data 16.04.2024 e successivo sollecito del 06.06.2024, ha richiesto le opportune informazioni inerenti al presente quesito (Allegato 19). Atteso che l'esperto, ad oggi, non ha avuto alcun riscontro da parte dell'amministrazione condominiale interpellata, non risulta possibile fornire le informazioni concernenti l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione, affermare se siano state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria, né se vi sia un debito pregresso per quote condominiali insolte negli ultimi due anni o la pendenza di procedimenti giudiziari in relazione al cespite staggito.

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

Criterio di stima

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato dell'immobile, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato il bene in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima dell'appartamento in parola, considerato lo stato di non finito che lo caratterizza, si è tenuto conto del difficile reperimento dei dati comparativi per un'eventuale applicazione del metodo del confronto di valori unitari, atteso che gli operatori immobiliari trattano in misura ridotta questo genere di immobili e, pertanto, i prezzi noti a cui fare riferimento risultano scarsamente disponibili. Inoltre, non può trovare applicazione il metodo analitico di capitalizzazione del reddito, in quanto il bene non presenta condizioni tali da consentirne la fruizione e, pertanto, non è possibile trarne la redditività.



Ciò premesso, atteso che si tratta di un bene che in atto non manifesta le sue potenziali capacità di valore o di reddito ma si ritiene ordinariamente che tali potenzialità possano emergere con opportuni interventi di trasformazione (completamento e ultimazione dei lavori di ristrutturazione), la valutazione dell'unità immobiliare è stata condotta mediante il procedimento di stima per valore di trasformazione, secondo cui il valore di un bene suscettibile di trasformazione è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per sostenere la trasformazione stessa.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo.

Nel 2023 il mercato residenziale palermitano ha avuto una contrazione, con transazioni immobiliari in calo rispetto all'anno precedente e quotazioni in lieve incremento. Le tempistiche medie di vendita sono state di poco superiori ai quattro mesi, con ribassi a chiusura delle trattative che si attestano intorno al 13,6%. Nonostante le non poche incertezze legate alla situazione economica globale e ai possibili cambiamenti normativi, le prospettive per il mercato immobiliare di Palermo nel 2024 sono positive: la domanda di immobili è in crescita, anche per l'aumento dei canoni di locazione che fa valutare l'opzione dell'acquisto di un'abitazione, malgrado i tassi di interesse si mantengano ancora abbastanza alti. Si registrano, invece, una diminuzione delle offerte di immobili e una maggiore attrattività degli immobili situati nelle zone centrali della città, grazie alla loro posizione strategica e alla presenza di servizi e infrastrutture [fonte: Ufficio Studi Gabetti, Re/Max, Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, su dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate].

Stima del valore di mercato dell'immobile

Nel caso in esame occorre determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che, date le sue specifiche condizioni attuali, al momento della stima non risulta utilizzabile per la sua effettiva destinazione (abitazione) ma che presenta, altresì, la suscettività ad essere trasformato in un bene per il quale esiste un mercato attivo di immobili simili.

La stima viene eseguita secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione (V_t), per il quale il valore dell'immobile nello stato attuale è pari alla differenza tra il valore di mercato del bene che si potrà ottenere con i lavori di trasformazione ed il costo della trasformazione stessa, tenendo conto del tempo della trasformazione, espresso dalla seguente relazione:

$$V_t = \frac{V_m - K_t}{q^n} \quad \text{dove:}$$



V_t = Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare

V_m = Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato

K_t = Costi della trasformazione

q^n = fattore di anticipazione, dato da:

$q = (1 + r)$ = montante annuale

r = saggio di attualizzazione

n = tempo della trasformazione.

L'applicazione di questo criterio di stima si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile può essere trasformato;
- la trasformazione è ritenuta più proficua rispetto alle condizioni al momento della stima, in ragione del fatto che essa è tecnicamente realizzabile, legalmente ammissibile ed economicamente conveniente;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Le fasi della stima del valore di trasformazione sono, quindi, le seguenti:

- determinazione del valore di mercato del bene trasformato;
- determinazione del costo della trasformazione;
- calcolo del valore di trasformazione.

Determinazione del valore di mercato del bene trasformato

Dati metrici e consistenza dell'immobile

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda	102,14	1,00	102,14
Superficie balconi	3,64	0,30	1,09
Superficie terrazzo	17,45	0,30	5,23
Totale superficie commerciale			108,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Si procede, innanzitutto, a determinare il valore dell'appartamento a nuovo con il metodo del confronto, presupponendo un livello di intervento medio, congruo con le caratteristiche del bene e la sua destinazione. Si è dunque esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili simili correntemente offerti, tratti dal sito *Immobiliare.it* (Allegato 20) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, taglio



dimensionale, grado di finitura, stato d'uso, come riportato nella tabella che segue:

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore €/mq
Via del Fervore	1939	Buono	134,00	230.000,00	1.716,00
Via del Fervore	1930	Ottimo	148,00	285.000,00	1.925,00
Via G. B. F. Basile	1939	Buono	123,00	170.000,00	1.382,00
Via G. Marconi	1930	Ottimo	140,00	390.000,00	2.785,00
Via Noto	1960	Buono	250,00	380.000,00	1.520,00
Via P.pe di Villafranca	1900	Ottimo	112,00	250.000,00	2.232,00
Via R. Riolo	1920	Buono	169,00	235.000,00	1.390,00
Via Sammartino	1900	Buono	192,00	500.000,00	2.604,00
Via M. Smiriglio	1940	Ottimo	125,00	339.000,00	2.712,00
VALORE MEDIO (€/mq)					2.029,00

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali (cat. A/3) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 21):

Periodo	Categoria	Corrispettivo dichiarato (€)	Sup. catastale (mq)	Valore €/mq
Marzo 2022	A/3	164.000,00	63,00	2.603,00
Aprile 2022	A/3	250.000,00	122,00	2.049,00
Aprile 2022	A/3	200.000,00	109,00	1.834,00
Gennaio 2023	A/3	122.000,00	107,00	1.140,00
Aprile 2023	A/3	166.000,00	142,00	1.169,00
Maggio 2023	A/3	330.000,00	150,00	2.200,00
Maggio 2023	A/3	143.000,00	105,00	1.361,00
Giugno 2023	A/3	195.000,00	93,00	2.096,00
Luglio 2023	A/3	155.000,00	106,00	1.462,00
Gennaio 2024	A/3	105.000,00	76,00	1.381,00
VALORE MEDIO (€/mq)				1.729,00

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alle tipologie residenziali, si riscontrano i seguenti



valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 22):

O.M.I. – *Zona:* Centrale – *Delimitazione:* XX Settembre, La Farina, Latini, San Francesco di Paola, Piazzale Ungheria

Tipologia: Abitazioni di tipo economico – Min €/mq 1.250 – Max €/mq 1.500

Occorre, tuttavia, parametrare le rilevazioni OMI, che sono riferite ad uno stato conservativo *normale*, alla situazione specifica dell'immobile a seguito della sua trasformazione. Considerato lo stato “a nuovo” delle strutture, degli impianti e delle finiture dell'immobile trasformato, deve farsi riferimento ad uno stato conservativo “*ottimo*”. In tale ottica, si assume come valore minimo il prezzo massimo attribuito allo stato di conservazione normale e quale valore massimo il prezzo massimo attribuito allo stato di conservazione normale, incrementato mediante un moltiplicatore pari a 1,30⁷, come calcolato nella seguente tabella:

ANNO 2023 – SEMESTRE 2			
Tipologia	Stato	Valore	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	Min €/mq	Max €/mq
		1.500,00	1.950,00

Pertanto, sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, per l'immobile oggetto di stima può assumersi quale valore unitario il seguente prezzo medio di mercato:

$$V_U = \text{€/mq } 1.800,00$$

Il valore di mercato dell'immobile trasformato sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V_m = \text{€/mq } 1.800,00 \times \text{mq } 108,00 = \text{Euro } 194.400,00.$$

Determinazione del costo della trasformazione

I lavori di completamento occorrenti per la trasformazione dell'immobile consistono in:

- realizzazione e definizione delle partizioni verticali interne;
- realizzazione della scala interna di collegamento con il piano quarto;
- realizzazione di tutti gli impianti necessari all'uso abitativo (idrico e igienico-sanitario, smaltimento reflui, elettrico, gas, riscaldamento, climatizzazione, televisivo, telefonico);
- opere di pavimentazione e rivestimenti interni;

⁷ Agenzia delle Entrate, Provvedimento n. 2007/120811 del 27.07.2007.



- realizzazione di controsoffitti;
- intonaci e coloriture;
- fornitura e collocazione di sanitari e rubinetterie;
- restauro e/o fornitura e collocazione di serramenti esterni;
- fornitura e collocazione di porte interne;
- opere varie di finitura.

L'importo dei lavori da eseguire per la trasformazione dell'appartamento è stato dedotto sulla base dell'analisi di mercato relativa a lavori di ristrutturazione per tipologie edilizie residenziali in funzione delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della dotazione impiantistica, oltre che dal confronto con i valori unitari per tipologie edilizie riportati nei prezzari correnti (DEI - Tipografia del Genio Civile), opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Per la tipologia edilizia in esame può assumersi un costo di realizzazione delle opere di completamento pari ad €/mq 400,00. Considerata la superficie commerciale dell'immobile, pari a mq 108,00, il costo della trasformazione risulta:

$$\mathbf{Kt = \text{€}/mq 400,00 \times mq 108,00 = \text{Euro 43.200,00}}$$

Calcolo del valore di trasformazione

Il valore di trasformazione dell'immobile, come esposto in precedenza, risulta dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di produzione della trasformazione, riportati all'attualità con il calcolo finanziario, secondo la formula:

$$V_t = \frac{V_m - K_t}{q^n}$$

Il fattore di anticipazione q^n rappresenta il coefficiente per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni. Nel caso in esame si ipotizza che i lavori occorrenti per la trasformazione dell'appartamento in oggetto possano essere realizzati in un periodo inferiore all'anno. Considerato che il periodo di tempo necessario per la trasformazione è breve, risulta ammissibile, nella fattispecie, non riportare le somme future all'attualità in considerazione dell'esigua differenza intercorrente tra i due valori (attuale e futuro), conseguendo ugualmente una precisione nella determinazione del valore di trasformazione sufficientemente attendibile in relazione allo scopo della stima.

Pertanto, il valore di trasformazione dell'appartamento risulta:

$$V_t = V_m - K_t \quad \text{ossia}$$

$$\mathbf{V_t = \text{€} (194.400,00 - 43.200,00) = \text{Euro 151.200,00}}$$



Adeguamenti e correzioni della stima

Atteso che la consistenza attuale del bene pignorato non presenta una piena corrispondenza con quella rappresentata nella planimetria d'impianto del 1939 e che tale discrepanza, per quanto in precedenza esposto, non può essere esaustivamente documentata, si ritiene congruo, in via prudenziale, valutare gli ulteriori oneri a carico dell'acquirente eventualmente derivanti dalla consistenza difforme mediante l'applicazione di un deprezzamento quantificato nella misura del 15%⁸ del valore stimato:

€ 151.200,00 × 0,15 = Euro 22.680,00

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono, dunque, i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia Euro 15.000,00
 - regolarizzazione catastale Euro 700,00
 - APE Euro 200,00
 - eventuali oneri per consistenza difforme Euro 22.680,00
- pari ad un importo complessivo di **Euro 38.580,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

€ (151.200,00 – 38.580,00) = **Euro 112.620,00 (Euro centododicimilaseicentoventi/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, per quanto precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra determinato nella misura del 5%:

€ 112.620,00 – (112.620,00 × 0,05) = Euro 106.989,00

Prezzo base lotto unico (in c.t.): Euro 106.900,00 (Euro centoseimilanovecento/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.

⁸ La quota di deprezzamento indicata tiene conto della eventuale riduzione della consistenza legittima dell'immobile ma anche della conseguente minore incidenza dei costi di trasformazione e di regolarizzazione.



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Verbale delle operazioni
3. Atto di vendita del 29.12.2009, Rep. n. 43007
4. Documentazione catastale
5. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
6. Documentazione fotografica
7. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
8. Planimetria con difformità catastali
9. Atto di vendita del 28.05.1975, Rep. n. 13439
10. Atto di vendita del 24.09.1974, Rep. n. 67360
11. CDU e stralci P.R.G. e N.T.A.
12. Istanza di accesso atti SACE
13. Comunicazione opere interne prot. n. 761332 del 21.10.2010
14. Stralcio della carta tecnica OMIRA 1935-37
15. Planimetria con difformità urbanistiche
16. Foto aerea volo S.A.S TD marzo 1955
17. Istanza di accesso atti Condono Edilizio
18. Ispezioni ipotecarie
19. Richiesta informazioni spese condominiali
20. Offerte immobiliari
21. Valori immobiliari dichiarati OMI
22. Quotazioni immobiliari OMI

In ossequio al mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 3 luglio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Valentina Giardina

