



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE N. 72/2022 R.G. Es.

PERIZIA PUBBLICITA'

CREDITORE PROCEDENTE: A + 8

RICORRENTE: B

G.E. dr. FABRIZIO MINUTOLI

CTU: arch. FRANCESCO ATANASIO

Palermo, 04/10/2023



Premessa:

Con Decreto di Nomina del **02/11/2022**, il sig. Giudice dell'Esecuzione, dr. Fabrizio Minutoli, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto architetto Francesco Atanasio, il quale, in data **03/11/2022**, prestava giuramento ed accettava l'incarico per l'espropriazione immobiliare dei seguenti beni, come da Atto di Pignoramento:

- a) Immobile di piena proprietà [REDACTED], sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2;
- b) Immobile di piena proprietà [REDACTED], sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2;
- c) Immobile di piena proprietà [REDACTED], sito in Palermo, via Siracusa n.38, piano 1°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 44, Particella 1121, sub. 14, Zona Cens. 3, Categoria A/2;

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha depositato il modulo di verifica della documentazione in data **10/01/2023**, nel quale ha evidenziato che:

- La documentazione depositata ex art. 567 risultava incompleta per l'omessa notifica dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. nei confronti del creditore iscritto [REDACTED].

In data **12/01/2023** il Sig. Giudice assegnava ai creditori il termine di 60 giorni per notificare l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. nei confronti del suddetto creditore, e in data **6/03/2023** il creditore ottemperava alla notifica richiesta.



- In data **12/01/2023** il Sig. Giudice emetteva Atto di improseguibilità parziale e prosecuzione Stima e Custodia per residuo compendio pignorato con l'esclusione dal compendio pignorato dell'immobile sito in Palermo, via Siracusa n.38, piano 1°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 44, Particella 1121, sub. 14.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto risultano essere:

a) *Immobile di piena proprietà* [REDACTED] *sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2;*

b) *Immobile di piena proprietà* [REDACTED] *sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2;*

Per essi, il diritto reale è la "piena proprietà" dell'intero di ognuno.

Il sottoscritto, pertanto, dopo lo studio della documentazione allegata al fascicolo, per dare inizio alle operazioni peritali, richiedeva ed acquisiva presso gli uffici preposti, la seguente documentazione allegata alla Perizia:

ALLEGATO DC = Documentazione Catastale del 03/11/2022, comprensiva di Visura Storica, Planimetria Catastale ed Estratto di Mappa Catastale.

ALLEGATO DE = Documentazione sulla regolarità edilizia e urbanistica: istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo **prot. AREG/0009940/2023 del 05/01/2023**, e acquisizione della documentazione del giorno **07/03/2023** presso lo Sportello Unico Edilizio, consistente in:



- Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957;
- Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958;
- Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959;
- Progetto grafico allegato alla Licenza Edilizia: planimetria piano tipo;

QUESITO N. 2 - ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

A fini della vendita, si procede con la formazione di n° 2 LOTTI, e precisamente:

LOTTO A:

Immobile di piena proprietà [REDACTED], sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2;

LOTTO B:

Immobile di piena proprietà [REDACTED], sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2;



Via G. Sciuti, 124



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE N. 72/2022 R.G.Es.

LOTTO A

IMMOBILE DI PIENA PROPRIETÀ [REDACTED]
[REDACTED] SITO IN PALERMO, VIA SCIUTI N.124, PIANO 3°, INDIVIDUATO AL NCEU DI
PALERMO AL FOGLIO 43, PARTICELLA 698, SUB. 47, ZONA CENS. 3, CATEGORIA A/2.



QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

LOTTO A**SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

In data 01/02/2023, ore 9:30, alla presenza del Custode Giudiziario, Avvocato Mauro Giudice, il sottoscritto effettuava il 1° accesso (**ALLEGATO VS**) presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47.

L'accesso all'immobile veniva permesso dagli inquilini [REDACTED], domiciliati nell'immobile pignorato, giusto Atto di Locazione tra [REDACTED] del 5/02/2021, registrato in data 01/03/2021.

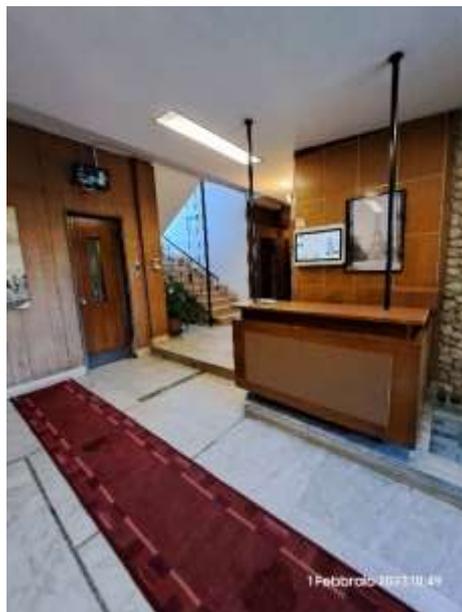
Il sottoscritto, pertanto, munito di planimetria catastale precedentemente acquisita, espletava le indagini di rito, consistenti nella misurazione metrica dell'immobile (**ALLEGATO RM**), e nel rilievo fotografico dello stesso (**ALLEGATO DF**), e rilevava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una più congrua valutazione con riferimento al mercato immobiliare a data odierna.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato ove insiste l'immobile pignorato, è un elegante stabile multi condominio, progettato nell'anno 1957 dall'illustre [REDACTED]. Esso sorge sulla via Giuseppe Sciuti, importante arteria cittadina a vocazione residenziale e commerciale, nel tratto compreso tra viale Lazio e via Notarbartolo. L'edificio, realizzato con struttura portante in cemento armato, si compone di n. 9 piani fuori terra, copertura piana a terrazza, pareti rivestite in buona parte con intonaco civile, infissi esterni in douglas a serranda.

Il civico 124, raggiungibile con l'attraversamento di un patio condominiale, è dotato di un elegante androne/portineria servito da n.2 ascensori per il collegamento ai piani superiori.



**Patio condominiale****Androne-corpo scala****DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO**

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano 3° a sx salendo la scala condominiale. L'immobile, di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), si estende su una superficie interna calpestabile di circa 170 mq così composta: Ingresso, ampio disimpegno, salone, pranzo, cucina, altro disimpegno, n. 2 camere, n. 2 servizi w.c., cameretta e ripostiglio.

**Ingresso****Salone**

**Cucina****Servizio WC**

Le finiture interne sono di tipo standard dell'epoca, ad esclusione di cucina e di un servizio w.c., di più recente fattura: pavimenti e rivestimenti in segato di marmo e gres porcellanato, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate a vetri, infissi esterni in alluminio e vetro con serranda.

L'appartamento si compone di ampi ambienti ben arieggiati e luminosi. Esso è dotato di balconi, sia sul fronte principale direttamente sulla via Sciuti, sia sul fronte laterale ricadente su stradella privata di altro condominio.

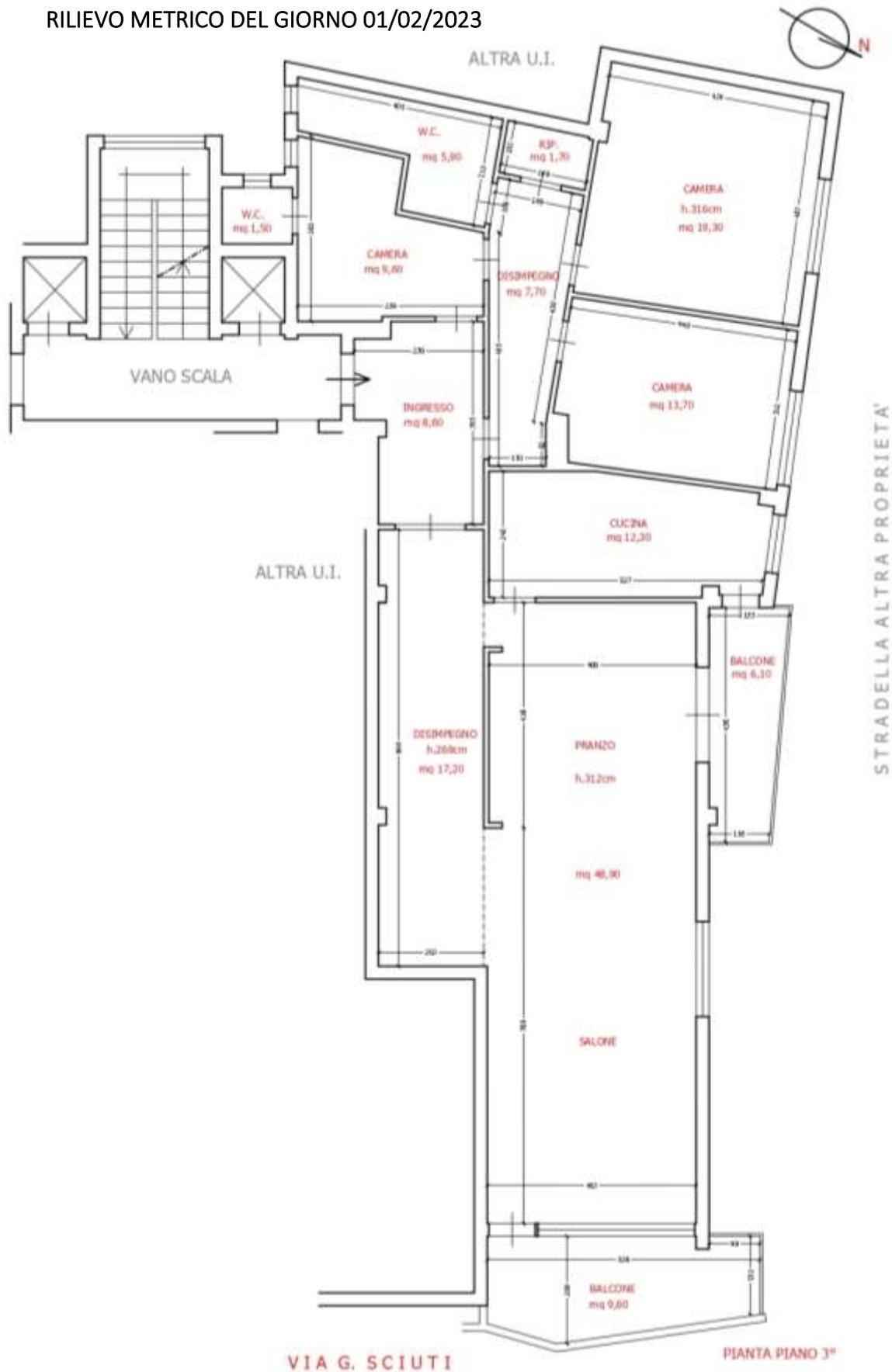
Gli impianti rilevati in sede di sopralluogo sono:

Citofonico, idrico, elettrico e riscaldamento autonomo canalizzato.

Per le sue caratteristiche costruttive e il loro grado di manutenzione, per lo stato di conservazione discreto, per l'ubicazione, per le caratteristiche residenziali e commerciali della zona, l'immobile è da ritenersi un bene redditizio e facilmente commerciabile.



RILIEVO METRICO DEL GIORNO 01/02/2023



DATI METRICI

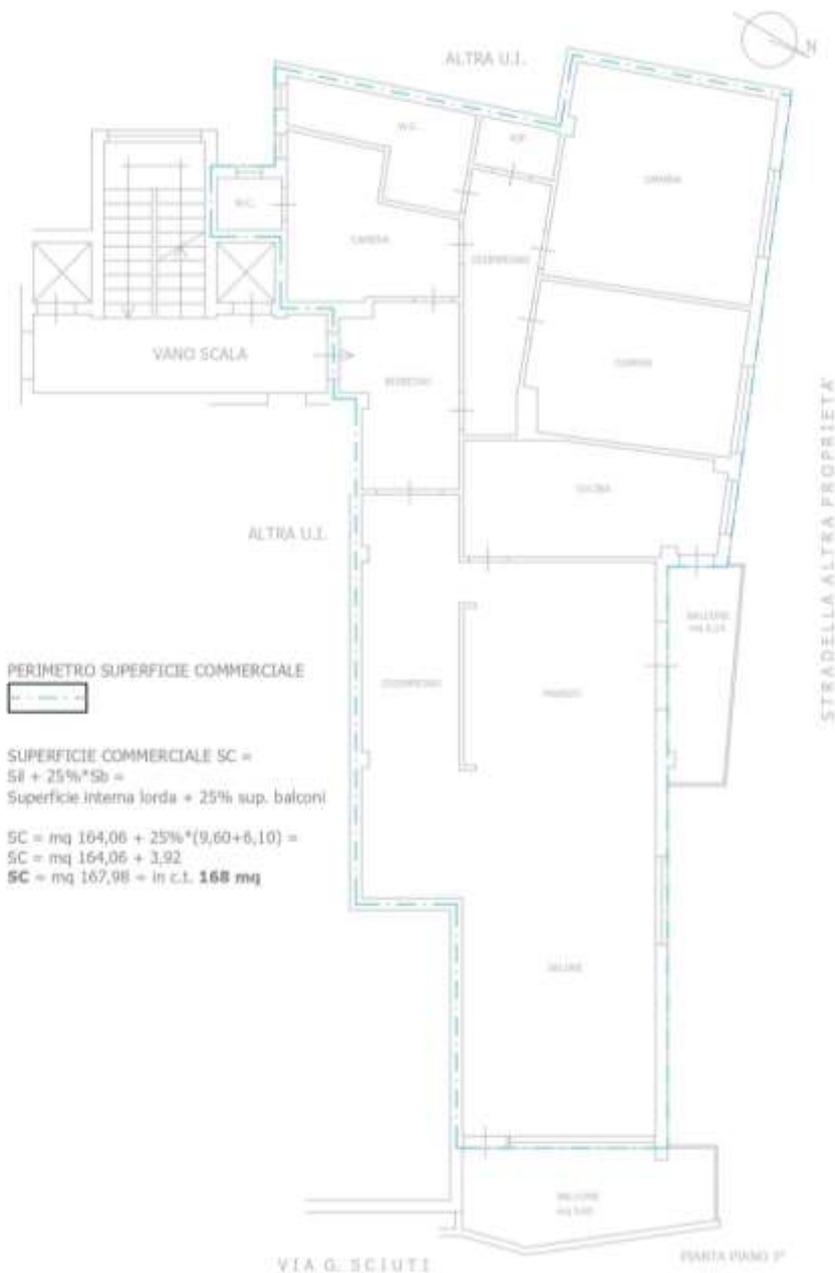
Dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, a seguito di restituzione grafica e calcolo computerizzato, l'immobile pignorato ha una superficie commerciale (SC) così costituita:

SC= Superficie interna lorda (Sil) + 25% superficie balconi, da cui si ha:

$$SC = \text{mq } 164,06 + 25\% (9,60 + 6,10) = \text{mq } 164,06 + 3,92 = \text{mq } 167,98$$

SC = SUPERFICIE COMMERCIALE = in c.t. = mq 168,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA SCIUTI n°124,
PIANO 3° IN CATASTO AL FOGLIO 43, P.LLA 698, SUB.47**



CONFINI

NORD-EST: Via G. Sciuti;

SUD-OVEST: Altra u.i. di altro stabile condominiale;

NORD-OVEST: Stradella altra proprietà;

SUD-EST: Vano scala e appart. Propr. Aliena.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO A

La disamina della visura catastale, acquisita presso l'Agenda delle Entrate, l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, risulta così censito:

- Comune di PALERMO
- VIA GIUSEPPE SCIUTI n. 124
- Piano 3
- Foglio 43
- Particella 698
- Subalterno 47
- Partita: 91366
- Zona censuaria 3
- Categoria A/2)
- Classe 5
- Consistenza 7,5 vani
- Dati di superficie: Totale: 168 mq



questione risulta pressoché identico all'impianto planimetrico dell'epoca, a meno di piccole variazioni alla tramezzatura interna, che implicano l'adeguamento catastale (Docfa) a carico dell'aggiudicatario. **Il costo per tale adeguamento ammonta a €. 550,00, oltre oneri di Legge.**

In particolare, sulla planimetria catastale sono evidenziati in rosso le ricostruzioni di tramezzatura ed in blu le demolizioni.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO A: PIENA PROPRIETA'

Appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3° a sx salendo la scala condominiale. individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2;

L'immobile si estende su una superficie interna calpestabile di circa 165 mq così composta: Ingresso, ampio disimpegno, salone, pranzo, cucina, altro disimpegno, n. 2 camere, n. 2 servizi w.c., cameretta e ripostiglio. Esso confina: a NORD-EST con Via G. Sciuti, a SUD-OVEST con altra u.i. di altro stabile condominiale, a NORD-OVEST con stradella di altra proprietà, a SUD-EST con vano scala e appartamento di proprietà aliena.

Il descritto stato dei luoghi risulta NON CONFORME alla planimetria catastale: piccole variazioni alla tramezzatura interna, implicano l'adeguamento catastale (Docfa) a carico dell'aggiudicatario.

Il costo per tale adeguamento ammonta a €. 550,00, oltre oneri di Legge.

L'immobile è legittimato da:

- Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957;
- Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958;
- Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959;

Il raffronto dell'immobile allo stato attuale con la planimetria allegata alla Licenza Edilizia ha messo in luce lievi differenze nella distribuzione interna, in particolare, la creazione di un ripostiglio, l'allargamento della cucina, l'abbattimento di un tramezzo nel corridoio, e lo



spostamento di qualche vano porta, pertanto lo stato dei luoghi risulta NON CONFORME sotto l'aspetto Urbanistico ed Edilizio.

Le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi della L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrata con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, CILA tardiva, (comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria), col pagamento della sanzione di €. 1.000,00, dei diritti di istruttoria di €. 150,00, oltre alle spese tecniche pari a €. 1.500,00, oltre oneri di Legge.

Gli oneri condominiali insoluti ammontano a €. 861,00.

PREZZO BASE ASTA: €. 315.000,00 (EURO TRECENTOQUINDICIMILA).

DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

LOTTO A

La disamina della visura catastale storica e del titolo di proprietà, in relazione alla storia del dominio, mette in luce i seguenti passaggi di proprietà:

██
acquista l'immobile pignorato giusto **Atto di vendita del 18 dicembre 1959** - ██████████
██ (Palermo, 25 ottobre 1907), reg.to in Palermo il
22/12/1959 col n.1107 e trascritto a Palermo il 5 gennaio 1960 ai nn. 383/334.

Il Sig. ██████████ acquista il terreno ove giace il fabbricato, giusto **Atto di vendita del 16 giugno 1957**, notaio ██████████, reg.to in Termini Imerese il 16/06/1957, al n.1 Vol. 221.

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

LOTTO A

Con istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo **prot. AREG/0009940/2023 del 05/01/2023**, e acquisizione della documentazione del giorno **07/03/2023** presso lo Sportello Unico Edilizio, consistente in:

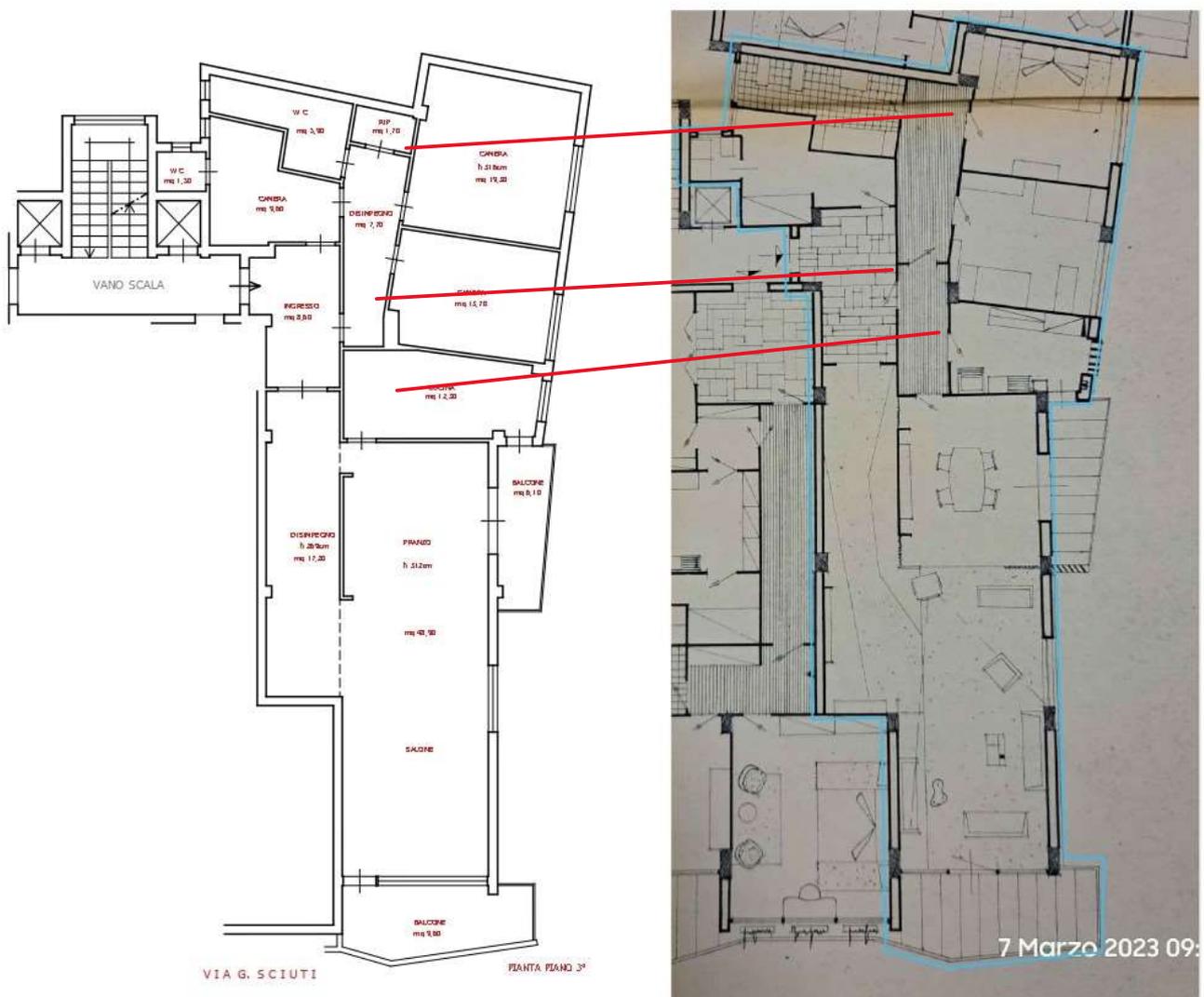


- Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957;
- Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958;
- Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959;
- Progetto grafico allegato alla Licenza Edilizia: planimetria piano tipo;

il sottoscritto ha potuto verificare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato.

Lo stabile condominiale è legittimato da n.2 Licenze Edilizie e dalla Certificazione di abitabilità.

RAFFRONTO TRA LO STATO DI FATTO E LA PLANIMETRIA ORIGINARIA DI PROGETTO



Planimetria Stato di fatto

Planimetria di progetto originario



Il raffronto dell'immobile allo stato attuale con la planimetria allegata alla Licenza Edilizia ha messo in luce lievi differenze nella distribuzione interna, in particolare, la creazione di un ripostiglio, l'ampliamento della cucina, l'abbattimento di un tramezzo nel corridoio, e lo spostamento di qualche vano porta, sanabili ai sensi della L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrata con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, CILA tardiva, (comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria), col pagamento della sanzione di €. 1.000,00, dei diritti di istruttoria di €. 150,00, oltre alle spese tecniche pari a €. 1.500,00, oltre oneri di Legge.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

LOTTO A

L'immobile alla data del sopralluogo risultava dato in locazione agli inquilini [REDACTED] [REDACTED] giusto Atto di Locazione tra [REDACTED] del 5/02/2021, registrato in data 01/03/2021.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO A

Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2;

Sul suddetto bene sussistono le seguenti formalità e vincoli non opponibili all'acquirente, che dovranno essere cancellati a cura della procedura **(ALLEGATO FV)**:

Elenco sintetico delle formalità:



1. ISCRIZIONE del 23/12/2020 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 53088

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 9982 del 13/10/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6963 Registro Generale 8852

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 212 del 11/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

LOTTO A

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale (v. estratto P.R.G) ma in Zonizzazione B3 (*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*) - Variante Generale al P.R.G. 2004.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

LOTTO A

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, eventuali affrancazioni.

Il diritto di proprietà della ████████ non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà l'intera quota.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

LOTTO A

L'immobile pignorato fa parte di un condominio costituito.

L'Amministrazione condominiale alla data del 2/10/2023 vanta un credito pari a €. 861,00 riferito al periodo 01/01/2022 / 02/10/2023. **(ALLEGATO OC)**

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO A

Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2.

Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale nel comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto.

Determinazione del valore unitario (€/mq.)

Il valore unitario al mq è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita per beni analoghi evidenziati dai principali indicatori economici, ed



altresì tale valore di mercato è stato ragguagliato tenendo conto del reale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta dei valori di vendita ricavati dalle pubblicazioni ufficiali del mercato immobiliare (**ALLEGATO VM**), nonché dei valori più recenti pubblicati dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ricava il prezzo di vendita come segue:

I "comparabili" (immobili simili) presi in esame, posti nella stessa zona, sono:

IMM. N°	SUPERFICIE - mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	UBICAZIONE
1	180	460.000,00 €.	2.550,55 €/mq	Via Sciuti
2	160	350.000,00 €.	2.187,50 €/mq	Via Sciuti
3	190	370.000,00 €.	1.947,36 €/mq	Via Sciuti

I valori pubblicati dall'OMI, dell'Agenzia delle Entrate, 2° Sem-2022 sono:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Abitaz. civile	NORMALE	1350,00	1.950,00

Sulla scorta delle ricerche di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in virtù dello stato manutentivo (discreto), il sottoscritto ritiene di poter applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a €/mq 2.000,00.

Calcolo del valore di mercato

V_m = Valore di mercato

S_c = superficie commerciale = mq 168,00



$V_u = \text{Valore unitario di mercato} = \text{€}/\text{mq} \ 2.000,00$

$V_m = S_c \times V_u$

$\text{mq} \ 168,00 \times \text{€} \ 2.000,00/\text{mq} = \text{€} \ 336.000,00$

Da cui detraiamo i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, pari a €. 3.200,00 ed i costi relativi alle quote condominiali insolute, pertanto avremo:

$\text{€} \ 336.000,00 - \text{€} \ 3.200,00 - \text{€} \ 861,00 = \text{€} \ 331.939,00 \text{ in c.t.} = \text{€} \ 332.000,00$

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 5%, divenendo il prezzo a base d'asta pari a:

$V_m = \text{€} \ 332.000,00 \times 95\% = \text{€} \ 315.400,00 \text{ IN CT.} = \text{€} \ 315.000,00$

(diconsi euro TRECENTOQUINDICIMILA/00)

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

L'immobile è pignorato per l'intero.



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE N. 72/2022 R.G.Es.

LOTTO B

IMMOBILE DI PIENA PROPRIETÀ [REDACTED]
[REDACTED] SITO IN PALERMO, VIA SCIUTI N.124, PIANO 5°, INDIVIDUATO AL NCEU DI
PALERMO AL FOGLIO 43, PARTICELLA 698, SUB. 53, ZONA CENS. 3, CATEGORIA A/2.



QUESITO N. 2 - PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

LOTTO B**SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

In data 02/02/2023, ore 9:30, alla presenza del Custode Giudiziario, Avvocato Mauro Giudice, il sottoscritto effettuava il 2° accesso (**ALLEGATO VS**) presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53.

L'accesso all'immobile veniva permesso dal [REDACTED], dipendente dell'Istituto [REDACTED]

Il sottoscritto, pertanto, munito di planimetria catastale precedentemente acquisita, espletava le indagini di rito, consistenti nella misurazione metrica dell'immobile (**ALLEGATO RM**), e nel rilievo fotografico dello stesso (**ALLEGATO DF**), e rilevava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una più congrua valutazione con riferimento al mercato immobiliare a data odierna.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato ove insiste l'immobile pignorato, è un elegante stabile multi condominio, progettato nell'anno 1957 dall'illustre [REDACTED]. Esso sorge sulla via Giuseppe Sciuti, importante arteria cittadina a vocazione residenziale e commerciale, nel tratto compreso tra viale Lazio e via Notarbartolo. L'edificio, realizzato con struttura portante in cemento armato, si compone di n. 9 piani fuori terra, copertura piana a terrazza, pareti rivestite in buona parte con intonaco civile, infissi esterni in douglas a serranda.

Il civico 124, raggiungibile con l'attraversamento di un patio condominiale, è dotato di un elegante androne/portineria servito da n.2 ascensori per il collegamento ai piani superiori.



**Patio condominiale****Androne-corpo scala**

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano 5° a sx salendo la scala condominiale. L'immobile, di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), si estende su una superficie interna calpestabile di circa 170 mq così composta: Ingresso, ampio disimpegno, salone, cucina, altro disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi w.c., cameretta.

**Ingresso****Salone**

**Cucina****Servizio WC**

Le finiture interne sono di tipo standard: i pavimenti sono interamente rivestiti con “parcolor” e i rivestimenti in gres porcellanato, le pareti rifinite con idropittura, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio e vetro con serranda.

L'appartamento si compone di ampi ambienti ben arieggiati e luminosi. Esso è dotato di balconi, sia sul fronte principale direttamente sulla via Sciuti, sia sul fronte laterale ricadente su stradella privata di altro condominio.

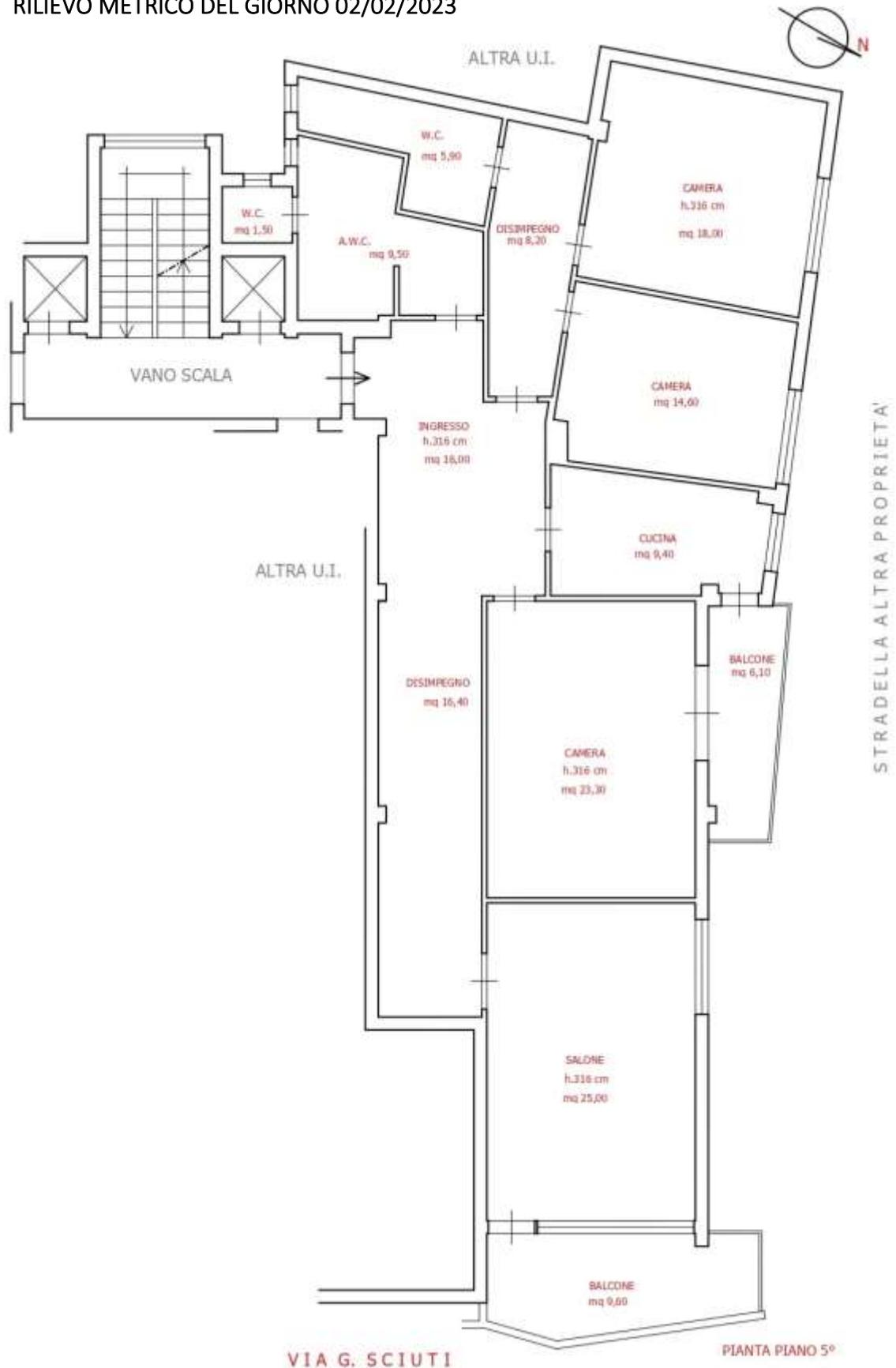
Gli impianti rilevati in sede di sopralluogo sono:

Citofonico, idrico, elettrico e riscaldamento/condizionamento a pompa di calore.

Per le sue caratteristiche costruttive e il loro grado di manutenzione, per lo stato di conservazione discreto, per l'ubicazione, per le caratteristiche residenziali e commerciali della zona, l'immobile è da ritenersi un bene redditizio e facilmente commerciabile.



RILIEVO METRICO DEL GIORNO 02/02/2023



DATI METRICI

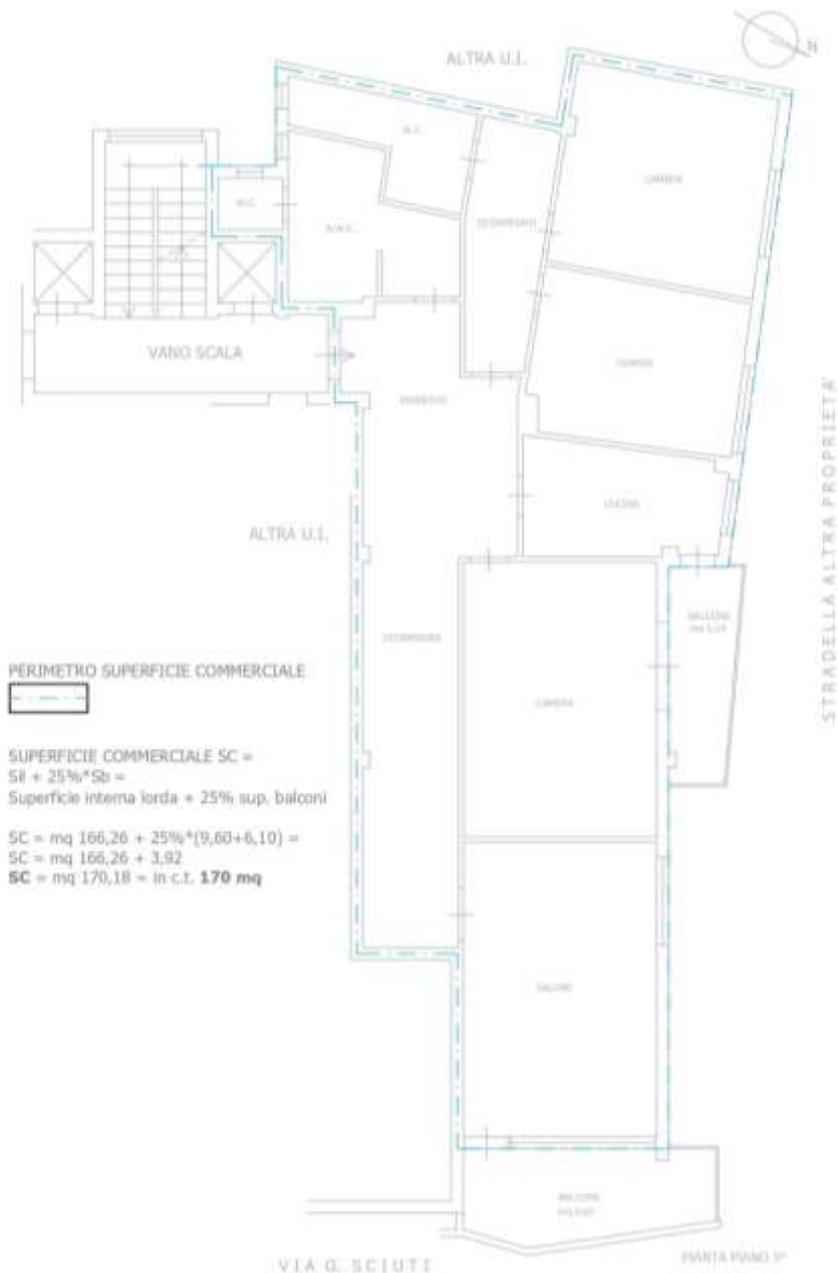
Dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, a seguito di restituzione grafica e calcolo computerizzato, l'immobile pignorato ha una superficie commerciale (SC) così costituita:

SC= Superficie interna lorda (Sil) + 25% superficie balconi, da cui si ha:

$$SC = \text{mq } 166,26 + 25\% (9,60+6,10) = \text{mq } 166,26 + 3,92 = \text{mq } 170,18$$

SC = SUPERFICIE COMMERCIALE = in c.t. = mq 170,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA SCIUTI n°124,
PIANO 5° IN CATASTO AL FOGLIO 43, P.LLA 698, SUB.53**



CONFINI

NORD-EST: Via G. Sciuti;

SUD-OVEST: Altra u.i. di altro stabile condominiale;

NORD-OVEST: Stradella altra proprietà;

SUD-EST: Vano scala e appart. Propr. Aliena.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO B

La disamina della visura catastale, acquisita presso l’Agenzia delle Entrate, l’appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, risulta così censito:

- Comune di PALERMO
- VIA GIUSEPPE SCIUTI n. 124
- Piano 3
- Foglio 43
- Particella 698
- Subalterno 53
- Partita: 91366
- Zona censuaria 3
- Categoria A/2)
- Classe 5
- Consistenza 7,5 vani
- Dati di superficie: Totale: 170 mq

Intestati catastali:

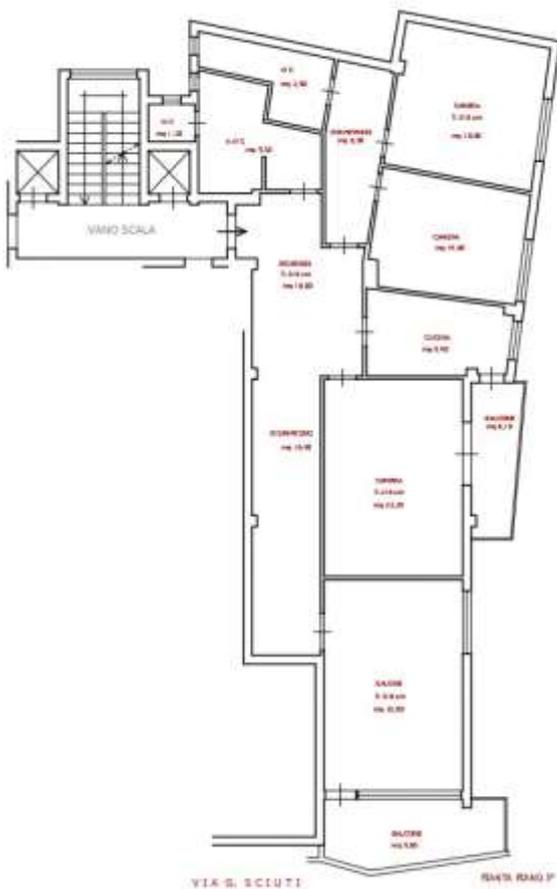


Diritto di Proprietà: 1000/1000

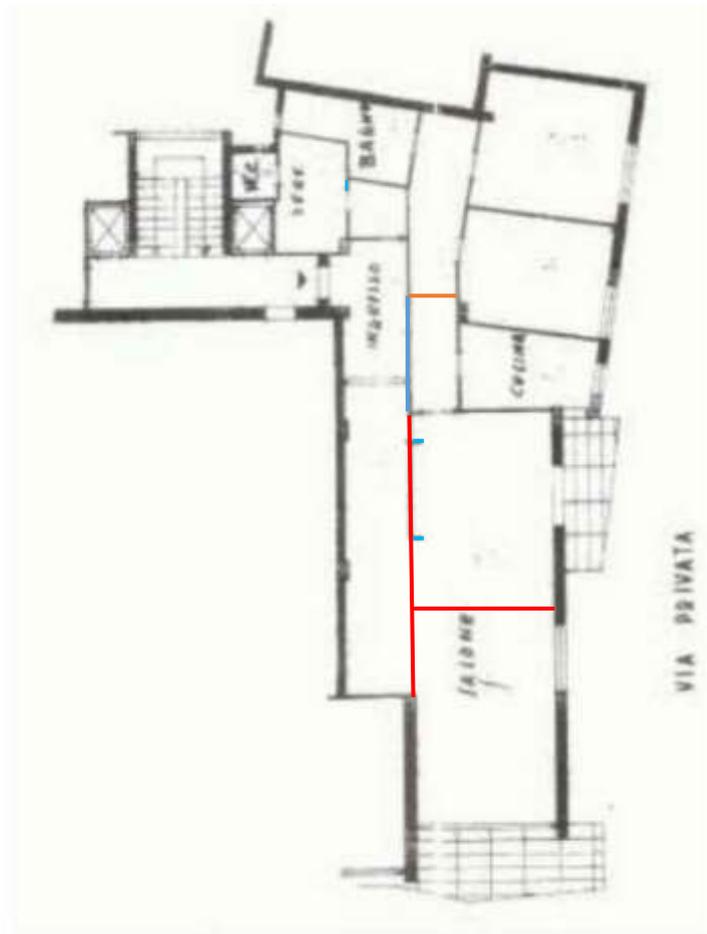
Dati relativi alla planimetria:

data di presentazione: 24/02/1960, prot. n. 14043.

RAFFRONTO TRA LA PLANIMETRIA RILEVATA E LA PLANIMETRIA CATASTALE



Planimetria Stato di fatto



Planimetria catastale

Come si evince dal raffronto tra la planimetria rilevata in sede di sopralluogo, che rappresenta l'effettivo stato dei luoghi a data odierna, e la planimetria depositata in Catasto, l'immobile in



questione risulta variato in seno alla tramezzatura interna, pertanto si rende necessario l'adeguamento catastale (Docfa) a carico dell'aggiudicatario.

Il costo per tale adeguamento ammonta a €. 550,00, oltre oneri di Legge.

In particolare, sulla planimetria catastale sono evidenziati in rosso le ricostruzioni di tramezzatura ed in blu le demolizioni.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO B: PIENA PROPRIETA'

Appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5° a sx salendo la scala condominiale. individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2;

L'immobile si estende su una superficie interna calpestabile di circa 166 mq così composta: Ingresso, ampio disimpegno, salone, cucina, altro disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi w.c., e cameretta. Esso confina: a NORD-EST con Via G. Sciuti, a SUD-OVEST con altra u.i. di altro stabile condominiale, a NORD-OVEST con stradella di altra proprietà, a SUD-EST con vano scala e appartamento di proprietà aliena.

Il descritto stato dei luoghi risulta NON CONFORME alla planimetria catastale: alcune variazioni alla tramezzatura interna, implicano l'adeguamento catastale (Docfa) a carico dell'aggiudicatario.

Il costo per tale adeguamento ammonta a €. 550,00, oltre oneri di Legge.

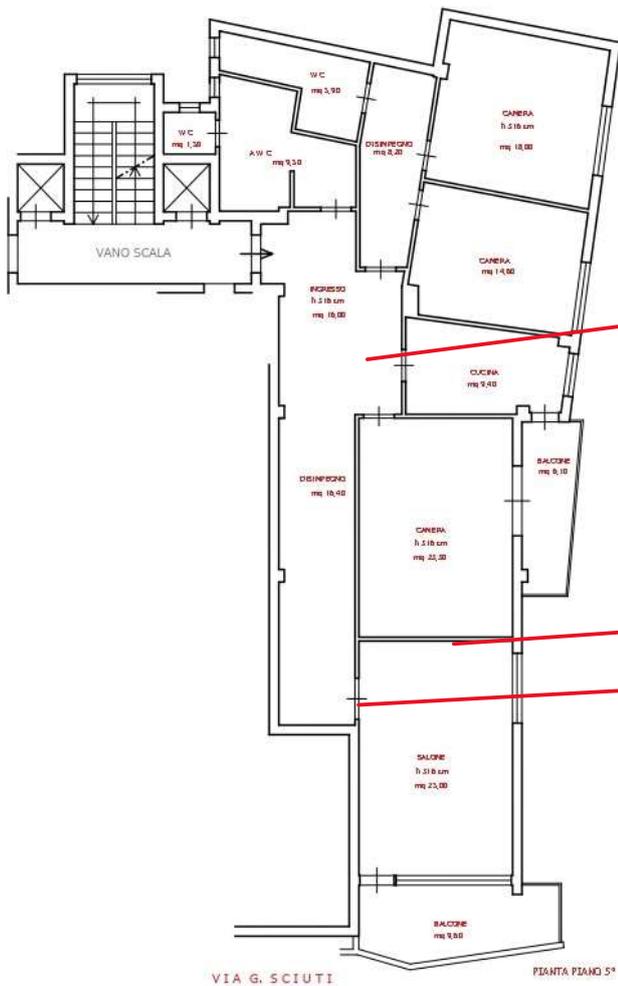
L'immobile è legittimato da:

- Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957;
- Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958;
- Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959;

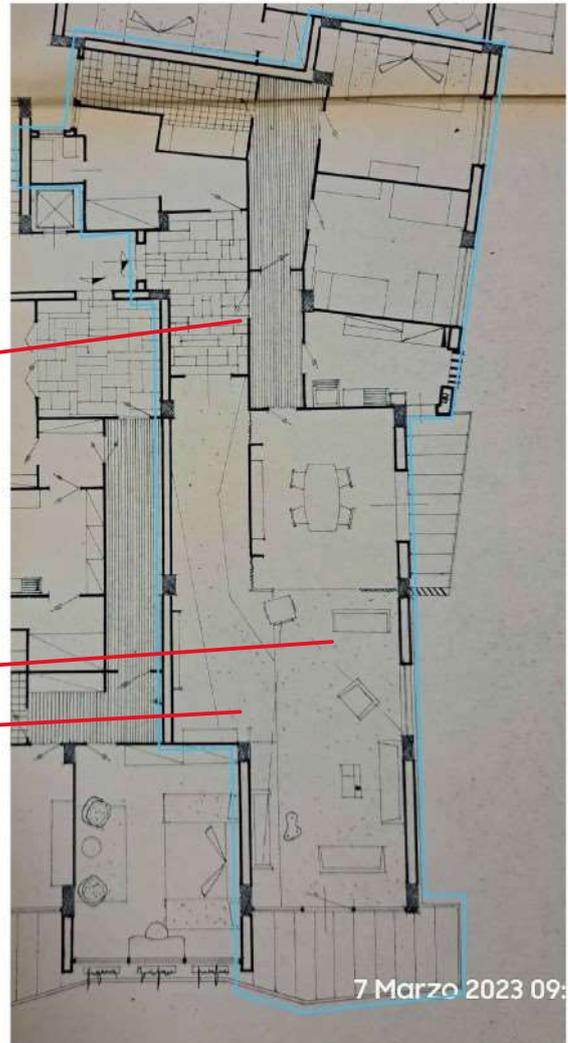
Il raffronto dell'immobile allo stato attuale con la planimetria allegata alla Licenza Edilizia ha messo in luce delle differenze nella distribuzione interna, in particolare, la divisione in 2 ambienti dell'unico grande vano salone-pranzo, e lo spostamento di qualche vano porta, pertanto lo stato dei luoghi risulta NON CONFORME sotto l'aspetto Urbanistico ed Edilizio.



Lo stabile condominiale è legittimato da n.2 Licenze Edilizie e dalla Certificazione di abitabilità. Il raffronto dell'immobile allo stato attuale con la planimetria allegata alla Licenza Edilizia ha messo in luce evidenti differenze nella distribuzione interna, in particolare, la creazione di un tramezzo divisorio tra zona pranzo e salone, l'abbattimento del tramezzo di fronte la cucina, e la



Planimetria Stato di fatto



Planimetria di progetto originario

creazione di un divisorio lungo il disimpegno che collega il vano salone, **sanabili ai sensi della L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrata con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001,**



CILA tardiva, (comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria), col pagamento della sanzione di €. 1.000,00, dei diritti di istruttoria di €. 150,00, oltre alle spese tecniche pari a €. 1.500,00, oltre oneri di Legge.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

LOTTO B

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO B

Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2;

Sul suddetto bene sussistono le seguenti formalità e vincoli non opponibili all'acquirente, che dovranno essere cancellati a cura della procedura **(ALLEGATO FV)**:

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 23/12/2020 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 53088

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 9982 del 13/10/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6963 Registro Generale 8852

Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 212 del 11/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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



LOTTO B

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale (v. estratto P.R.G) ma in Zonizzazione B3 (*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*) - Variante Generale al P.R.G. 2004.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

LOTTO B

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, eventuali affrancazioni.

Il diritto di proprietà della ████████ non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà l'intera quota.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

LOTTO B

Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2.

L'immobile pignorato fa parte di un condominio costituito.

L'Amministrazione condominiale alla data del 2/10/2023 vanta un credito pari a €. 4.543,25 riferito al periodo 01/01/2022 / 02/10/2023.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE



LOTTO B

Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2.

Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale nel comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto.

Determinazione del valore unitario (€/mq.)

Il valore unitario al mq è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita per beni analoghi evidenziati dai principali indicatori economici, ed altresì tale valore di mercato è stato ragguagliato tenendo conto del reale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta dei valori di vendita ricavati dalle pubblicazioni ufficiali del mercato immobiliare (**ALLEGATO VM**), nonché dei valori più recenti pubblicati dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ricava il prezzo di vendita come segue:

I "comparabili" (immobili similari) presi in esame, posti nella stessa zona, sono:



IMM. N°	SUPERFICIE - mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZOUNITARIO	UBICAZIONE
1	180	460.000,00 €.	2.550,55 €/mq	Via Sciuti
2	160	350.000,00 €.	2.187,50 €/mq	Via Sciuti
3	190	370.000,00 €.	1.947,36 €/mq	Via Sciuti

I valori pubblicati dall'OMI, dell'Agenzia delle Entrate, 2° Sem-2022 sono:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Abitaz. civile	NORMALE	1350,00	1.950,00

Sulla scorta delle ricerche di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in virtù dello stato manutentivo (discreto), il sottoscritto ritiene di poter applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a €/mq 1.950,00.

Calcolo del valore di mercato

V_m = Valore di mercato

S_c = superficie commerciale = mq 170,00

V_u = Valore unitario di mercato = €/mq 1.950,00

$V_m = S_c \times V_u$

$\text{mq } 170,00 \times \text{€ } 1.950,00/\text{mq} = \text{€ } 331.500,00$

Da cui detraiamo i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, pari a € 3.200,00 ed i costi relativi alle quote condominiali insolute, pertanto avremo:

$\text{€ } 331.500,00 - \text{€ } 3.200,00 - \text{€ } 4.543,25 = \text{€ } 323.756,75$ in c.t. = € 323.000,00



PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 5%, divenendo il prezzo a base d'asta pari a:

$V_m = \text{€. } 323.000,00 \times 95\% = \text{€. } 306.850,00,00$ in c.t. = **€. 306.000,00**

(diconsì euro TRECENTOSEIMILA/00)

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

L'immobile è pignorato per l'intero.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU rassegna all'Autorità Giudiziaria la presente relazione, nella quale il compendio pignorato è stato suddiviso, ai fini della vendita, in n°2 LOTTI denominati LOTTO A e LOTTO B. A seguire QUADRI RIEPILOGATIVI SINTETICI dei lotti sopra periziati.

Palermo, 04/10/2023

Il CTU

arch. Francesco Atanasio



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO LOTTO A		
PROCEDURA ESECUTIVA RG.ES 72/2022		UBICAZIONE NEL CONTESTO
LOTTO A	Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 3°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 47, Zona Cens. 3, Categoria A/2.	
STATO DI POSSESSO	OCCUPATO (in locazione)	
SUP. COMMERC.	168,00 mq	
CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE		
<p>L'appartamento è legittimato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957; • Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958; • Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959; <p>CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA: NON CONFORME: DIFFORMITA' SANABILI ai sensi della L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrata con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, CILA tardiva, (comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria), col pagamento della sanzione di €. 1.000,00, dei diritti di istruttoria di €. 150,00, oltre alle spese tecniche pari a €. 1.500,00, oltre oneri di Legge.</p> <p>CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORME: obbligo di Variazione Catastale DOCFA, COSTO €. 550,00</p>		
VALORI DI MERCATO		
VALORE DI MERCATO INTERO (Vm)	VALORE DI MERCATO DETRATTI I COSTI	BASE D'ASTA in c.t. 5%
€. 336.000,00	€. 332.000,00	€. 315.000,00
NOTE		
STATO DI CONSERVAZIONE	DISCRETO	

Palermo, 04/10/2023



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO LOTTO B		
PROCEDURA ESECUTIVA		UBICAZIONE NEL CONTESTO
	RG.ES 72/2022	
LOTTO A	Immobile sito in Palermo, via Sciuti n.124, piano 5°, individuato al NCEU di Palermo al Foglio 43, Particella 698, sub. 53, Zona Cens. 3, Categoria A/2.	
STATO DI POSSESSO	LIBERO	
SUP. COMMERC.	170,00 mq	
CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE		
<p>L'appartamento è legittimato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957; • Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958; • Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959; <p>CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA: NON CONFORME: DIFFORMITA' SANABILI ai sensi della L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrata con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, CILA tardiva, (comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria), col pagamento della sanzione di €. 1.000,00, dei diritti di istruttoria di €. 150,00, oltre alle spese tecniche pari a €. 1.500,00, oltre oneri di Legge.</p> <p>CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORME: obbligo di Variazione Catastale DOCFA, COSTO €. 550,00</p>		
VALORI DI MERCATO		
VALORE DI MERCATO INTERO (Vm)	VALORE DI MERCATO DETRATTI I COSTI	BASE D'ASTA in c.t. 5%
€. 331.500,00	€. 323.000,00	€. 306.000,00
NOTE		
STATO DI CONSERVAZIONE	DISCRETO	

Palermo, 04/10/2023



ELENCO DEGLI ALLEGATI**ALLEGATI LOTTO A**

ALLEGATO VS = VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO DC = DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- ESTRATTO DI MAPPA
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA STORICA

ALLEGATO DE = DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' EDILIZIA

- Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957;
- Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958;
- Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959;
- Progetto grafico allegato alla Licenza Edilizia: planimetria piano tipo;

ALLEGATO RM = RILIEVO METRICO

ALLEGATO DF = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO TP = TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO FV = ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO OC = ONERI CONDOMINIALI

ALLEGATO VM = VALORI DI MERCATO IMMOBILI E OMI

ALLEGATI LOTTO B

ALLEGATO VS = VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO DC = DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- ESTRATTO DI MAPPA
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA STORICA

ALLEGATO DE = DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' EDILIZIA

- Licenza Edilizia n. 268 del 16/03/1957;
- Licenza Edilizia n. 143 del 04/02/1958;
- Certificato di Abitabilità n. 8449 del 21/07/1959;
- Progetto grafico allegato alla Licenza Edilizia: planimetria piano tipo;

ALLEGATO RM = RILIEVO METRICO

ALLEGATO DF = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO TP = TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO FV = ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO OC = ONERI CONDOMINIALI

ALLEGATO VM = VALORI DI MERCATO IMMOBILI E OMI

Palermo, 04/10/2023

Il CTU
arch. Francesco Atanasio

