

**ANTONINO DI MARIA**



**Architetto**

via L. Orlandino, 39 • 90146 PALERMO

adimaria@libero.it

antonino.dimaria@archiworldpec.it

C.F. DMRNNN65L20G273V

P.I. 05384110820

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutivo

**Dott.ssa G. Giuffrida**

Esecuzione Immobiliare

**N° 73/2019**

promossa da

contro

**CONSULENZA  
TECNICA  
D'UFFICIO**

Note:

■ **Perizia per pubblicità**

Prossima Udienza: 14 dicembre 2022

Palermo, 12 novembre 2022



## INDICE

- PREMESSA
- I QUESITI
  - N. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
  - N. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
  - N. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
  - N. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
  - N. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
  - N. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
  - N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
  - N. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
  - N. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
  - N. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
  - N. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
  - N. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*
  - N. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- APPENDICI
  - Planimetria appartamento
  - Fotografie
- ALLEGATI
  1. Verbale di primo accesso
  2. Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Palermo fg. 123, part.IIa 35, sub 19)
  3. Visura catastale storica
  4. Planimetria catastale
  5. Comparazione planimetria catastale e planimetria stato attuale
  6. "Comunicazione per opere interne" del 24/02/2011 (prot. 149495)





7. Relazione Tecnica Asseverata
8. Tavola grafica
9. "Richiesta chiarimenti e integrazioni del Comune di Palermo" del 21/06/2011 (prot. 465696)
10. "Trasmissione dei documenti richiesti" del 18/08/2011 (prot. 590251)
11. Ricorso per decreto ingiuntivo del Condominio di via Ruggero Settimo n. 73
12. Quadro riassuntivo situazione debitoria verso Condominio
13. Tabella Valori OMI
14. Schede per comparazione immobili



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n° 2894,

- è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con decreto del 16 febbraio 2022
- ha accettato l'incarico con comunicazione trasmessa in data 23 febbraio 2022
- ha effettuato il *Controllo preliminare*, unitamente al Custode Giudiziario avv. Doriana Angelo, in data 24 marzo 2022 e trasmesso il "Modulo di Controllo - Allegato n. 2".

La presente relazione, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione ed elencati nel Decreto di nomina, riguardano il seguente immobile:

### **abitazione sita in Palermo**

#### **via Ruggero Settimo n. 73, piano 3°**

censita al N.C.E.U., foglio 123, particella 35, sub 19

cat. A/2, classe 6, vani 10,5

(Rif. Modulo di Controllo, Bene n. 2, indicato in origine come bene pignorato n. 3)

Effettuato il *Sopralluogo* in data 20 luglio 2022 alla presenza del Custode Giudiziario, come riporta il Verbale di primo accesso redatto dallo stesso Custode (*Allegato n. 1*), si è successivamente proceduto nell'attività di ricerca presso gli uffici tecnici, di analisi, verifica e studio di tutti i dati raccolti, di restituzione grafica del rilievo geometrico e di valutazione del bene indicato, al fine di rispondere ai quesiti posti.



**QUESITO N. 1:*****identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

*Il diritto reale indicato negli atti corrisponde* a quello in titolarità dell'esecutato

, proprietario per l'intera quota.

La proprietà è pervenuta al titolare in forza dell'atto di compravendita del 28/04/2004,  
in Notaio

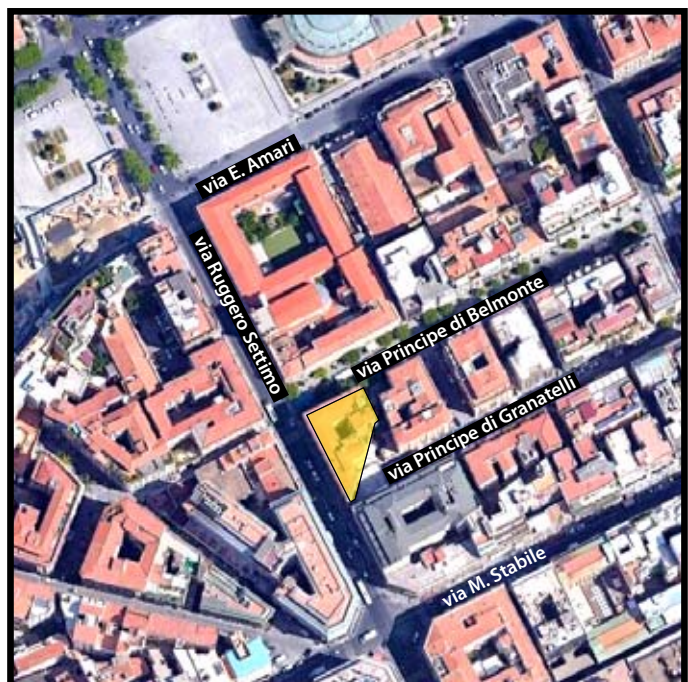
*I dati di identificazione catastale del bene in oggetto corrispondono* a quelli indicati negli atti: **Catasto Urbano Comune di Palermo, foglio 123, particella 35, sub 19 (Allegato n. 2).**

Per le caratteristiche del bene in oggetto si procede alla formazione di un **unico lotto.**

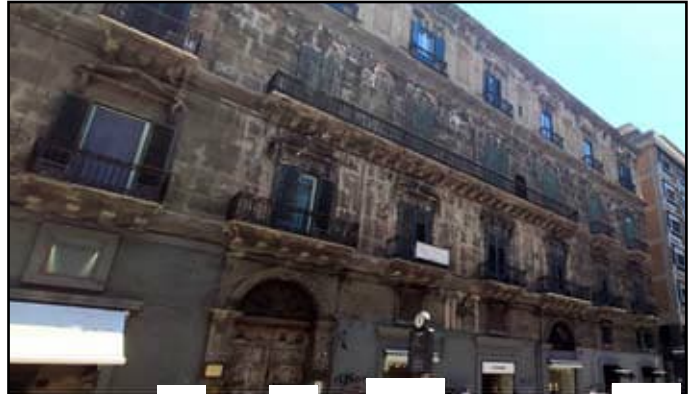
**QUESITO N. 2:*****elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto***

L'immobile oggetto della presente descrizione è un **appartamento** e fa parte di un antico palazzo dell'espansione ottocentesca della città di Palermo.

**Palazzo Genuardi**, questo il nome del fabbricato in questione, prende il nome da Ignazio Genuardi, primo proprietario e committente della sua edificazione; sorge sul lotto di terreno prospiciente la via Ruggero Settimo, tra la via Principe di Belmonte e la via Principe di Granatelli.



La sua costruzione risale alla seconda metà del 1800 ed è composto da piano terra, adibito a negozi, piano ammezzato e tre piani residenziali.



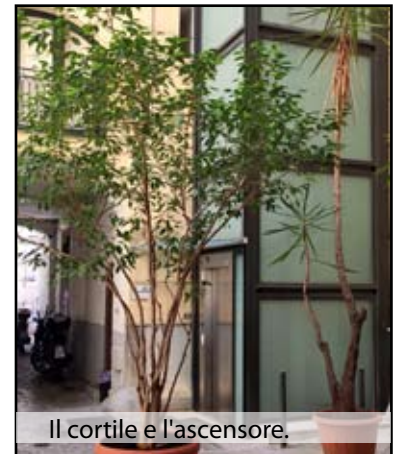
Dall'androne, al civico n. 73 della via Ruggero Settimo, sulla destra un ampio scalone conduce ai vari piani, i quali sono serviti anche da un ascensore esterno, di recente realizzazione, ubicato nel cortile comune.



Verso la scala.



La scala.



Il cortile e l'ascensore.

L'appartamento oggetto di questa relazione si trova al terzo piano, salendo le scale a destra.

Insiste, quindi, sull'ala destra del palazzo e ha, pertanto, un fronte prospiciente la via Ruggero Settimo e uno che guarda la via Principe di Granatelli.



Prospetto su via Principe di Granatelli.



Angolo tra via Ruggero Settimo e via Principe di Granatelli.







Il vano 4.



Il vano 3.

Le condizioni attuali dell'immobile sono quelle di un cantiere abbandonato. I lavori infatti risalgono all'anno 2012, si suppone fino al momento (dicembre) in

cui è entrato in vigore il provvedimento di sequestro preventivo nell'ambito del procedimento

Esso è stato oggetto di una corposa e avviata opera di ristrutturazione, mai ultimata, e oggi si presenta interamente allo stato grezzo; il piano di calpestio è infatti costituito dal massetto di sottofondo e le pareti sono, soltanto in parte, definite dal primo strato di intonaco.

Totalmente privo di qualsiasi rete di impianti (idrica, scarico, elettrica, ecc.), è dotato di infissi esterni provvisori, giusto per evitare l'ingresso di volatili.

In questa sede, pertanto, si può soltanto prendere atto della sua distribuzione interna, la quale, nella definizione spaziale, sembra essere pressoché definitiva, intuendo, anche in assenza di impianti, la localizzazione



degli ambienti di servizio (cucina e wc).

È suddiviso in sei vani, un lungo corridoio-veranda, oltre la cucina e due wc (*Appendice - Planimetria appartamento*).

Quattro balconi si affacciano sulla via Ruggero Settimo, ai quali se ne aggiunge uno, attualmente senza ringhiera e con accesso murato, verso la via Principe di Granatelli.

Il lungo corridoio-veranda è in realtà un ambiente strutturato secondo il concetto del bovindo o *bow window*, ovvero un corpo di fabbrica sporgente, in aggetto dalla facciata dell'edificio, dotato di finestre. Esso, quindi, non è un balcone chiuso a veranda, come si intenderebbe oggi, ma una struttura parte integrante della superficie e della volumetria dell'appartamento, coeva ad esso.

Dall'esterno, il corridoio-veranda appare come un balcone con parapetto in muratura, chiuso a vetri (*in foto, evidenziato in giallo la localizzazione dell'appartamento*).



Il prospetto sulla via Principe di Granatelli.



I balconi su via Ruggero Settimo



Il corridoio-veranda.



Il bow window nel vano 6.





Anche nel vano 6 si trova una piccola struttura bovindo, esattamente come quella, ben più ampia, appena descritta, anch'essa prospiciente la via Principe di Granatelli.

Nell'appartamento è anche presente un secondo livello, mansarda-sottotetto.

Quest'ultimo, non risulta sulla planimetria catastale originaria, però, vista la quota alla quale si trova la copertura a falde rispetto al piano di calpestio dell'appartamento e viste pure le tre aperture ad esso riferite e presenti



sul retrospetto, si può certamente affermare che esso è sempre esistito, nella qualità di locale di sgombero.

Dal sopralluogo, però, appare evidente che il solaio tra la mansarda-sottotetto e la parte sottostante dell'appartamento è stato interamente ricostruito in occasione dei sopra citati lavori di ristrutturazione. Vista la mancanza di riscontri antichi, non è possibile dimostrare se l'odierna quota del solaio corrisponde a quella originaria.

Ad ogni modo, l'altezza dell'appartamento, nella parte corrispondente alla mansarda-sottotetto, oggi è di mt. 2,95; mentre al piano superiore l'altezza utile è di mt. 3,70 alla linea di colmo e di mt. 2,30 alle linee di gronda (l'altezza media è pari a mt. 3,00).



Il nuovo solaio nel vano 6.



Il nuovo solaio nel wc 2.



Il nuovo solaio è stato realizzato in parte con travetti di calcestruzzo armato e laterizi e in parte con travetti in ferro a doppio T e laterizi.

La scala di collegamento a forma di L, è stata realizzata ex novo unitamente al solaio sopra detto, anch'essa in calcestruzzo armato, ed è costituita dai soli suoi elementi di pedata concepiti come mensole a sbalzo ancorate ai muri laterali di appoggio.

È verosimile supporre che, dando per certa l'antica esistenza del piano superiore come locale di sgombero e, pertanto, anche di una scala di collegamento, quest'ultima non si trovasse nel punto in cui è stata ricostruita e non avesse, ovviamente, la medesima imponenza.

Doveva trattarsi di una modesta scala, in legno o con gradoni in mattoni, come in tanti appartamenti di quella stessa epoca, che andava a "bucare" l'antico solaio dalla struttura lignea, probabilmente in una zona marginale del piano superiore.

Anche il piano mansarda-sottotetto si trova allo stato grezzo, diviso in due grandi vani (indicati in planimetria come vano 7 e vano 8), presumibilmente da adibire a zona notte con il completamento di un wc.

Nel vano 7 si può ammirare



La nuova scala di collegamento nel vano 5 e il solaio latero-cementizio.



Il vano 7 in mansarda-sottotetto.



Il vano 8.



una grande capriata in legno che sorregge le due falde della copertura.

La superficie dell'appartamento è pari a mq. 232,00 circa, i balconi sono estesi complessivamente mq. 6,00 circa, il piano mansarda-sottotetto è di mq. 64,00 circa.

L'altezza utile è di mt. 3,50 in cucina, di mt. 4,30 nei vani 1, 2, 3 e 4, di mt. 2,95 nei vani 5, 6 e nei due wc; l'altezza media del piano mansarda-sottotetto è di mt. 3,00.



Dettaglio della capriata.

L'appartamento, come già detto, è da intendersi totalmente da ristrutturare, al netto delle opere di demolizione, potendo già considerare buona la distribuzione planimetrica degli ambienti.

Ovviamente, l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

La <b>superficie commerciale dell'appartamento</b> , è così ottenuta	
superficie coperta primo livello .....	232,00 mq.
superficie balconi 6,00 mq. -> 25% di 6,00 .....	1,50 mq.
superficie mansarda-sottotetto 64,00 mq. -> 75% di 64,00 ...	48,00 mq.
superficie commerciale totale	281,50 mq. arrotondato -> <b>280,00 mq.</b>

### QUESITO N. 3:

#### ***procedere alla identificazione catastale del bene pignorato***

L'immobile, del quale si allega la visura catastale, la visura storica e la planimetria catastale (*Allegati nn. 2 - 3 - 4*), risulta iscritto al N. C. E. U. del **Comune di Palermo**

**foglio 123, particella 35, sub 19**



categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.274,36

all'indirizzo di via Ruggero Settimo n. 73, piano 3,

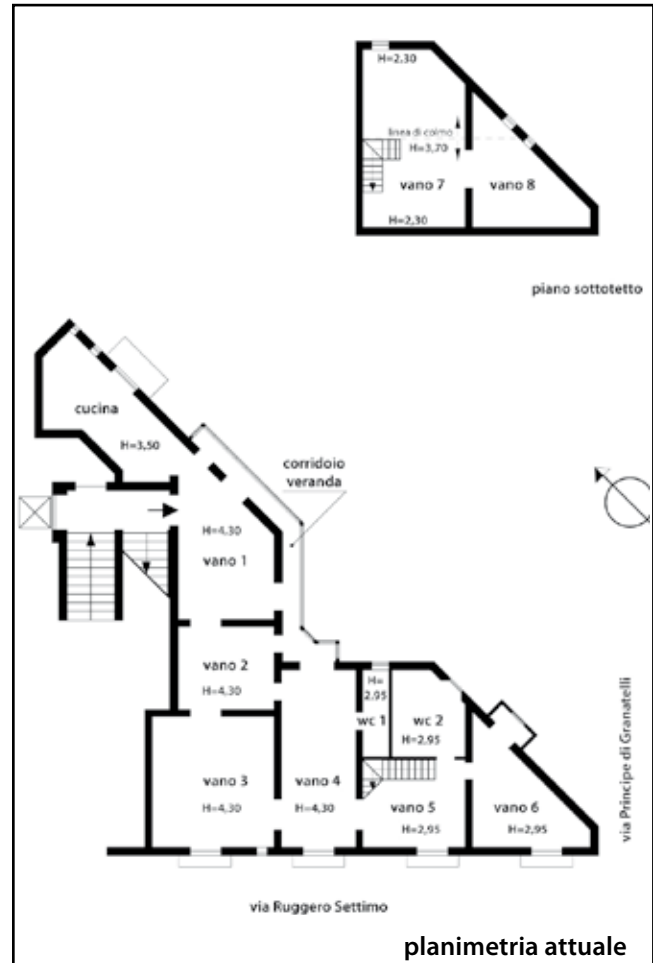
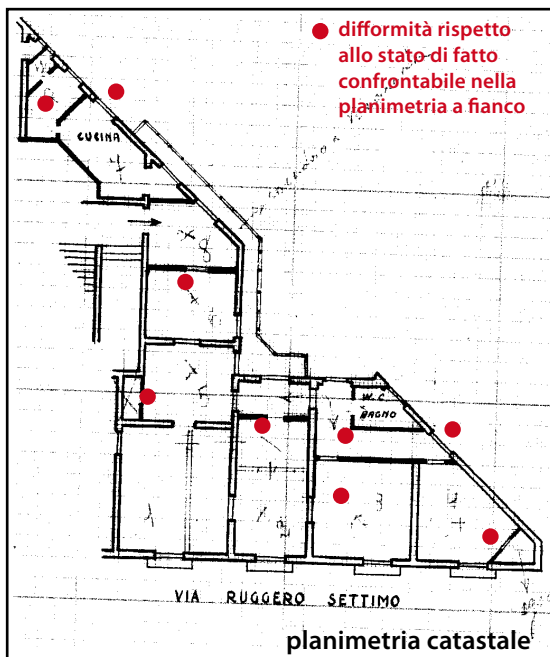
intestato a [REDACTED] per l'intera quota.

Confrontando la planimetria catastale con quella dello stato di fatto (*Allegato n. 5*) emerge che quella catastale **non corrisponde** all'effettivo stato dei luoghi graficamente descritto sulla planimetria di rilievo attuale (*Appendice - Planimetria appartamento*).

Essa è datata 1940 e mostra inevitabilmente alcune differenze nella distribuzione interna degli ambienti. Inoltre non sono rappresentati il balcone della cucina e nemmeno il bow window del vano 6.

Dalla visione diretta dei luoghi appare chiaro che tali strutture sono state realizzate in tempi assai lontani; in particolare il bow window dovrebbe essere coevo alla costruzione del palazzo. Sulla planimetria catastale essi sono, quindi, da considerare come meri errori di rappresentazione.

In riferimento alla mancata rappresentazione del piano mansarda-sottotetto, si precisa che, nonostante il solaio oggi appaia interamente ricostruito,



si può affermare senza alcun dubbio che il suddetto piano è sempre esistito, con la medesima estensione di superficie.

Questa tesi è sostenuta da chiare motivazioni:

- le quote interne nella zona dell'appartamento dove è ubicato il piano mansarda, ovvero la distanza tra il piano di calpestio dell'appartamento e il sottotetto (da mt. 5,50 circa alla linea di gronda fino a mt. 6,90 alla linea di colmo);
- l'esistenza, sul retrospetto, di tre finestre molto alte rispetto al calpestio dell'appartamento;
- la copertura a falde, evidentemente non oggetto di interventi recenti che facessero intendere possibili abusi;
- l'analogia con appartamenti di ultimo piano di altri palazzi del medesimo periodo storico.

Il fatto che in planimetria catastale esso non fosse rappresentato può essere giustificato solo con la sua antica classificazione di "locale di sgombero" e, come tale, spesso omissa dalla restituzione grafica.

Come descritto al paragrafo precedente, il solaio oggi è stato interamente ricostruito, ma non si può affermare se è stata rispettata la sua antica quota proprio perchè non esistono riferimenti storici che possano dimostrare il contrario.

Tutte queste difformità sono regolarizzabili in Catasto predisponendo un'opportuna pratica di aggiornamento planimetrico. Il costo per le spese tecniche è forfettariamente stimato in € 1.500,00; tale cifra, in conclusione, sarà detratta dal valore complessivo di stima.

#### **QUESITO N. 4:**

***procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto***

**LOTTO UNICO:** – Piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo, via Ruggero

**Settimo n. 73, piano terzo**





- esteso complessivamente circa **280,00 mq. commerciali**,
- con una superficie coperta di mq. 232,00 al primo livello, *composto da sei vani, corridoio-veranda, cucina e due wc*; la superficie complessiva dei balconi è pari a mq. 6,00; la mansarda-sottotetto è estesa mq. 64,00, con altezza media di mt. 3,00, suddivisa attualmente in *due vani*.

Tutto l'appartamento si trova allo stato grezzo, di cantiere, pertanto interamente da definire.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di Palermo al **foglio 123, particella 35, sub 19**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma non corrisponde esattamente in ordine alla planimetria esistente che è da aggiornare.

L'immobile, nello stato in cui oggi si trova, è da regolarizzare, poiché i lavori fino ad oggi eseguiti non sono conformi alle comunicazioni a suo tempo effettuate alle autorità competenti.

PREZZO BASE € **416.000,00** (euro quattrocentosedicimila)

### **QUESITO N. 5:**

#### ***procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

L'immobile pignorato, come detto in risposta al QUESITO N. 1, è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED], per l'intera quota, in forza dell'atto di compravendita del 28/07/2004, in Notaio [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED].

Alla venditrice, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 20/10/2003,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].



## **QUESITO N. 6:**

### ***verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Premesso che l'appartamento fa parte di un palazzo storico, edificato nella seconda metà del 1800 si precisa che non vi sono ovviamente tracce di concessioni edili, bensì solo notizie storiche, e in riferimento ad eventuali certificati di abitabilità si rimanda a nuove certificazioni, emesse, nel rispetto delle normative oggi vigenti, laddove sono state eseguite opere di recenti ristrutturazioni.

In riferimento ai lavori di ristrutturazione avviati e poi sospesi nel 2012 all'interno dell'appartamento oggetto di questa analisi, la ricerca effettuata presso gli archivi degli uffici tecnici comunali ha mostrato che è stata presentata una "Comunicazione per opere interne ex art. 9 L.R. 37/85" (*Allegato n. 6*) in data 24/02/2011, prot. 149495, a cura dell'attuale proprietario [REDACTED], completa delle dichiarazioni di rito solitamente inserite in quella tipologia di richieste, e accompagnata dalla "Relazione Tecnica Asseverata" e relative tavole grafiche firmate dal progettista allora incaricato (*Allegati nn. 7 - 8*).

Tale comunicazione descriveva, con la Relazione Tecnica, le opere da realizzare: "*rifacimento dei massetti, rifacimento della pavimentazione, dei bagni, della cucina, sostituzione degli infissi, tinteggiatura delle pareti*" nonostante la tavola grafica allegata mostrasse anche interventi di demolizione e ricostruzione atte a modificare la configurazione spaziale di alcuni ambienti, peraltro, a partire da uno stato di fatto che non coincideva con la planimetria catastale.

A quella comunicazione è seguita, in data 21/06/2011 prot. 465696, una richiesta di chiarimenti, da parte del competente ufficio comunale, "*in merito agli interventi previsti e in merito ad alcune difformità rilevate dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rappresentato negli allegati grafici*" e l'invito a produrre "*... dettagliata documentazione fotografica*



*del fronte di retrospetto ..." (Allegato n. 9) .*

In data 18/08/2011 con prot. 590251, venivano trasmessi da parte del proprietario i documenti richiesti (*Allegato n. 10*).

Le difformità riscontrate riguardavano certamente, come già evidenziato al paragrafo "QUESITO N. 3", il fatto che sulla planimetria catastale non risultavano presenti il balcone della cucina e il bow window del vano 6 (entrambi sul retrospetto) i quali, invece, risultavano sulla planimetria dello stato di fatto e di progetto.

Al di là di quelle difformità si è però constatato che in tutta la documentazione allora presentata, coerentemente con quanto riporta la planimetria catastale, non si fece cenno dell'esistenza del piano mansarda-sottotetto e conseguentemente della sua ristrutturazione a partire dallo stesso solaio.

Oggi si deve, quindi, affermare che i lavori di ricostruzione del solaio tra il primo livello dell'appartamento e il livello mansarda-sottotetto, nonché della scala di collegamento in calcestruzzo armato, sono stati eseguiti al di fuori di una corretta progettazione e in assenza di opportune comunicazioni agli uffici preposti.

L'ubicazione della scala di collegamento ha inoltre variato l'assetto planimetrico del progetto presentato al Comune con la comunicazione sopra citata.

Si sarebbe dovuta ufficializzare e regolarizzare catastalmente l'esistenza del piano mansarda-sottotetto e successivamente inserire le opere previste all'interno della progettazione dichiarata, ma evidentemente si preferì continuare ad omettere ciò che catastalmente non risultava inserendolo, tuttavia, nella corposa opera di ristrutturazione.

Alla luce di quanto detto, si deve quindi affermare che i lavori eseguiti fino alla loro sospensione **non sono regolari** e, in particolare, quelli che riguardano il livello mansarda-sottotetto sono opere realizzate senza alcun titolo.

In più, trattandosi di interventi strutturali, sarebbe stato anche opportuno avvalersi dell'operato di un tecnico strutturista.



Oggi, prima di riprendere i lavori di ristrutturazione, bisognerebbe presentare una nuova progettazione, a partire dalla regolarizzazione dello stato di fatto. In tal modo si potrà valutare l'esistenza o meno della scala di collegamento così come appare.

Le spese tecniche della nuova progettazione e della regolarizzazione delle opere eseguite sono stimate forfettariamente in € 8.500,00 che verranno detratte, in conclusione, dalla stima complessiva dell'immobile.

### **QUESITO N. 7:**

*indicare lo stato di possesso dell'immobile*

L'immobile alla data odierna è libero.

### **QUESITO N. 8:**

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Tra i vincoli gravanti su questo bene figuravano le trascrizioni di due pignoramenti diversi precedenti:

- pignoramento immobiliare notificato il 12/11/2012 e trascritto il 12/02/2013 a favore di Unicredit Leasing S.p.A. (Proc. Esec. n. 792/2012 R.G.Es.);
- pignoramento immobiliare notificato il 27/12/2012 e trascritto il 07/01/2013 a favore di Banca Carige S.p.A. (Proc. Esec. n. 2/2013 R.G.Es.).

Entrambe le procedure non riguardano più l'immobile oggetto della presente relazione poiché esso è stato escluso dalla procedura n. 792/2012 con provvedimento del 16 - 19/12/2014, mentre la procedura n. 2/2013 è stata dichiarata improseguibile con provvedimento del 23/06/2021.

Dalla certificazione notarile prodotta si evince, inoltre, che presso l'Agenzia delle Entrate - Serv. di Pubbl. Imm. di Palermo, è stato trascritto in data 27.12.2012 ai nn. 55902/44477 un decreto di sequestro preventivo ex art 321 cpp del Tribunale di Palermo del 18.12.2012 a favore



dell'Erario dello Stato. Detta trascrizione è anteriore al provvedimento di sequestro conservativo del 15.12.2016 dal Tribunale civile di Palermo, trascritto a favore della Curatela del fallimento di  
il 21.12.2016 ai nn. 48179/37229 (convertitosi in pignoramento giusta sentenza di condanna esecutiva n. 89 dei 07.12.2018/09.01.2019).

Si rileva che l'antiorità della trascrizione del sequestro penale determina ai sensi dell'art 2915 c.c. l'opponibilità del vincolo a favore dell'Erario nei confronti del creditore pignorante.

### **QUESITO N. 9:**

***verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale***

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

### **QUESITO N. 10:**

***verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

### **QUESITO N. 11:**

***fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

In data 09/12/2015 il Condominio di via Ruggero Settimo n. 73 presenta un Ricorso per decreto ingiuntivo [redacted] per quote e contributi non pagati, da gennaio 2011 a giugno 2015, per [redacted] da gennaio 2011 (*Allegato n. 11*).

Da un prospetto della situazione debitoria presente nel fascicolo, aggiornato al mese di marzo 2022, che indica un debito [redacted] (*Allegato n. 12*), viste l'ammontare delle quote e spese fisse ed escludendo ulteriori spese straordinarie nel frattempo ripartite, si





giunge al mese di novembre 2022 alla cifra debitoria [REDACTED] .

## **QUESITO N. 12:**

### ***procedere alla valutazione dei beni***

Per individuare il valore di mercato dell'appartamento in oggetto si applicherà il metodo "sintetico - comparativo".

Il mercato immobiliare è attualmente assai contratto e fortemente dipendente più che dal reale valore degli immobili, dalla disponibilità di capitali utili; le analisi effettuate, per le peculiarità del bene in oggetto e le sue caratteristiche tipologiche spingono verso l'applicazione di questo metodo di stima per giungere ad un risultato il più possibile veritiero.

Il "sintetico-comparativo" si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione diretta dell'immobile da stimare con altri aventi caratteristiche similari, dei quali sono noti i prezzi pagati e/o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Si è fatto, quindi, ricorso a diverse fonti di informazioni (operatori del settore immobiliare, agenti, mediatori, riviste specializzate, ecc.), operando alcuni raffronti, previa accurata selezione dei dati raccolti.

Si è costruita così una "maglia di prezzi noti" attraverso l'applicazione di parametri opportunamente scelti, quali l'ubicazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche di produttività.

Si sono, infine, consultati i dati pubblicati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* ai quali si è attribuito il valore di dati di riferimento.

La valutazione finale, eseguite le opportune comparazioni, pur basandosi sul parametro tecnico di riferimento della superficie (mq.), sarà determinata per arrotondamento ad un valore "a corpo" .

Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le quotazioni riferite al I semestre 2022, per la zona in cui si trova l'immobile in oggetto e per abitazioni civili, oscillano tra le 1.700,00 €/mq. e 2.500,00 €/mq (*Allegato n. 13*).



In questo periodo il mercato propone nella stessa zona un discreto numero di immobili in vendita, pertanto, si sono acquisite informazioni presso agenzie immobiliari su appartamenti confrontabili tra loro per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si è prestata maggiore attenzione all'epoca della costruzione e alle dimensioni dell'appartamento.

Tutte le informazioni ottenute non si riferiscono, però, ad appartamenti allo stato grezzo, pertanto, contestualmente all'acquisizione dei dati di mercato si è comunque proceduto a determinare un valore medio al metro quadrato per lavori di ristrutturazione che attribuissero all'appartamento caratteristiche non di lusso. Tale valore sarà utilizzato come parametro incidente nel calcolo finale per giungere ad una valutazione il più possibile attendibile.

Per il confronto si sono presi in considerazione appartamenti comunque da ristrutturare, la cui valutazione di mercato tenesse conto, ragionevolmente, della successiva spesa necessaria per riportare l'immobile a giuste condizioni di utilizzo e abitabilità.

I casi che maggiormente hanno rappresentato riferimento per la determinazione del valore finale sono stati i seguenti (*Allegato n. 14*):

- 1. Appartamento via S. Meccio, 3° piano con ascensore, mq. 250,00  
9 locali - da ristrutturare - € 485.000,00
- 2. Appartamento su due piani via P. Paternostro, 4° piano con ascensore,  
mq. 360,00 - 9 locali - buono stato - € 900.000,00
- 3. Appartamento su due piani via Pignatelli Aragona, 5° piano con ascensore,  
mq. 290,00 - 10 locali - da ristrutturare - € 695.000,00
- 4. Appartamento via Roma, 3° piano con ascensore, mq. 290,00  
7 locali - buono stato - € 645.000,00
- 5. Appartamento via V. Villareale, 2° piano con ascensore, mq. 209,00  
7 locali - da ristrutturare - € 395.000,00
- 6. Appartamento via V. Villareale, 1° piano con ascensore, mq. 245,00  
11 locali - da ristrutturare - € 525.000,00

Per le caratteristiche degli immobili confrontati, tenuto in considerazione l'ultimo valore (I semestre 2020) dell'OMI, si ritiene congruo attribuire a questo appartamento il *valore*



al metro quadrato di € 2.050,00, immaginandolo al pari delle condizioni medie d'uso degli appartamenti utilizzati per il confronto, da cui

$$2.050,00 \text{ €/mq.} \times 280,00 \text{ mq. superficie commerciale} = \mathbf{574.000,00 \text{ €}} .$$

Il valore dei lavori di ristrutturazione calcolato, considerate pure le peculiarità dovute alla localizzazione dell'intervento (piano, condizioni per carico/scarico materiali, caratteristiche dell'appartamento, ecc.) è determinato in 750,00 €/mq., da cui

$$750,00 \text{ €/mq.} \times 280,00 \text{ mq. superficie commerciale} = \mathbf{210.000,00 \text{ €}} .$$

Ritenendo quindi verosimile applicare al valore di stima inizialmente determinato, l'ulteriore detrazione, per il fatto di trovarsi allo stato grezzo, pari al 60% della stima del valore dei lavori di ristrutturazione, ovvero

$$210.000,00 \text{ €} \times 0,60\% = \mathbf{126.000,00 \text{ €}}$$

il valore di mercato dell'appartamento diventa

$$574.000,00 \text{ €} - 126.000,00 \text{ €} = \mathbf{448.000,00 \text{ €}} .$$

Infine, si portano in detrazione i valori stimati delle spese di regolarizzazione catastale 1.500,00 € e delle spese tecniche per nuova progettazione e regolarizzazione edilizia 8.500,00 € :

$$448.000,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} - 8.500,00 \text{ €} = \mathbf{438.000,00 \text{ €}}$$

Per quanto sopra detto *il valore di mercato dell'appartamento* qui descritto e analizzato è pari a **€ 438.000,00**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta applicando una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:

$$438.000,00 \times 0,95 = 416.100,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 416.000,00}$$

**Prezzo a base d'asta € 416.000,00 (euro quattrocentosedicimila)**



**QUESITO N. 13:**

***procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

Il pignoramento ha per oggetto l'intera proprietà.

Per ciò detto, ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione di Codesto Tribunale per eventuali chiarimenti.

Palermo, 12 novembre 2022.

**IL C.T.U.**

**Arch. Antonino Di Maria**



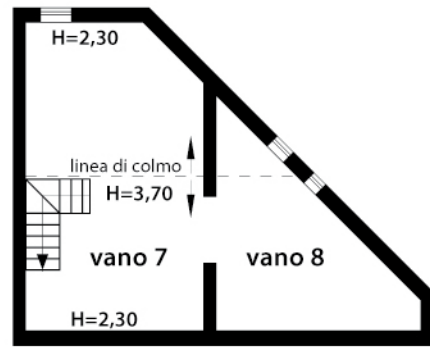


## **APPENDICI**

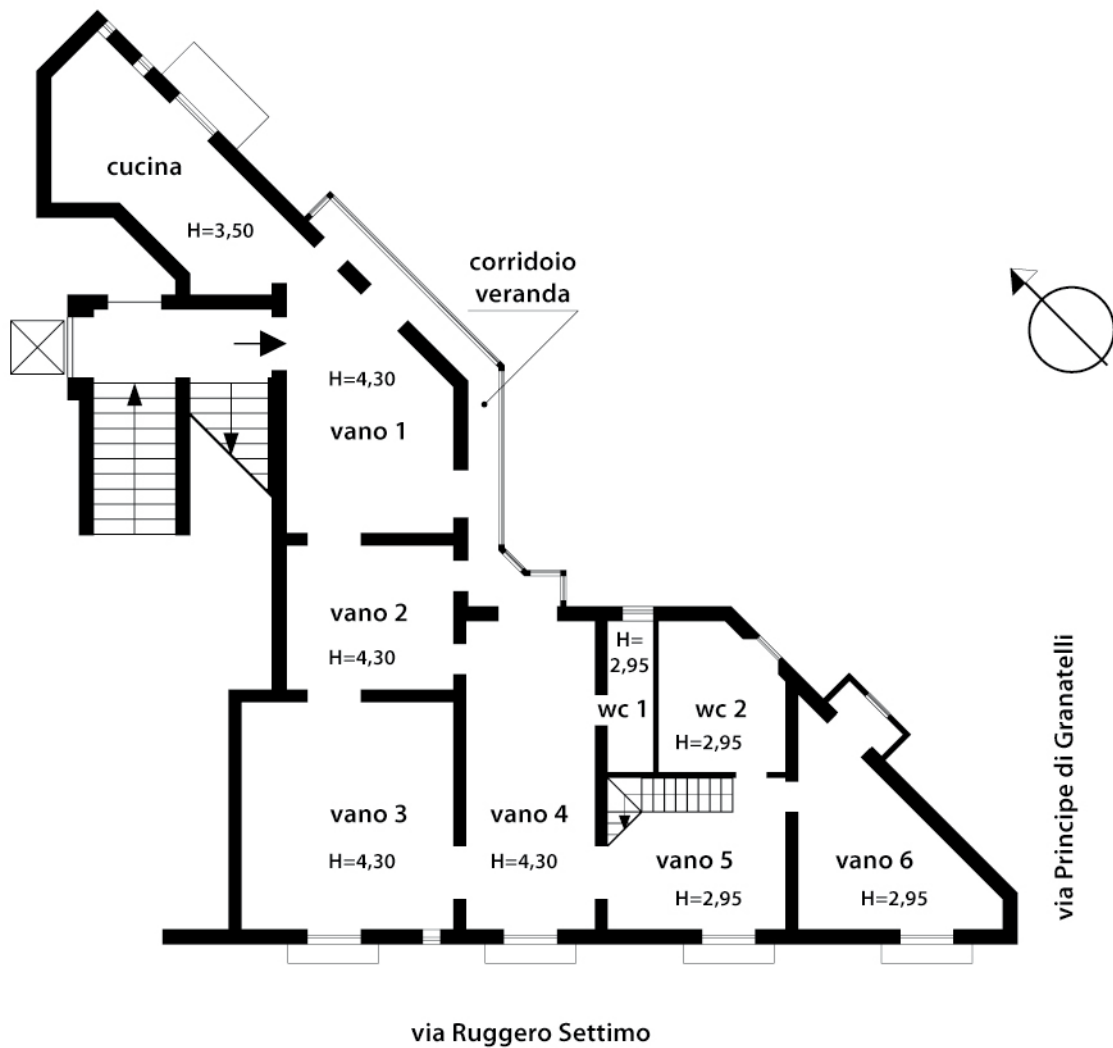
- **Planimetria appartamento**
- **Fotografie**







piano sottotetto



Appartamento  
 sito in Palermo  
 via Ruggero Settimo n° 73  
 piano 3°

scala 1 : 200



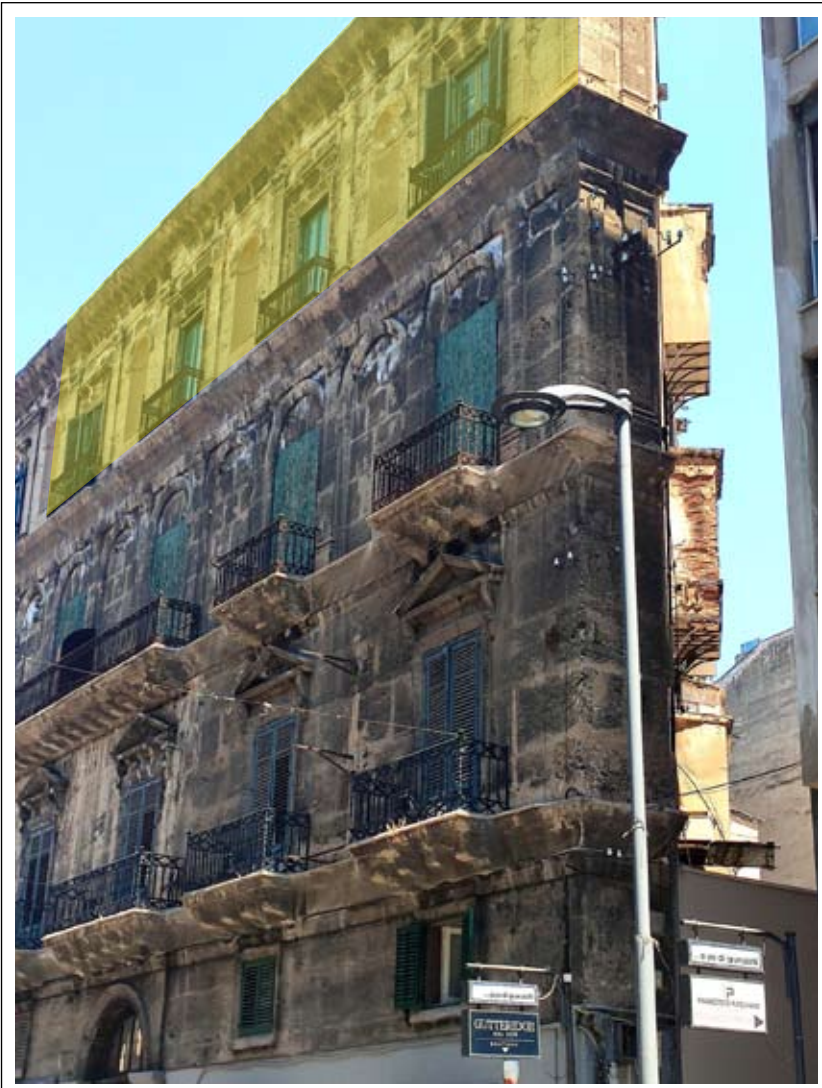
Planimetria





**Foto n. 1:**

Il prospetto principale su via Ruggero Settimo. In giallo, la localizzazione dell'appartamento.



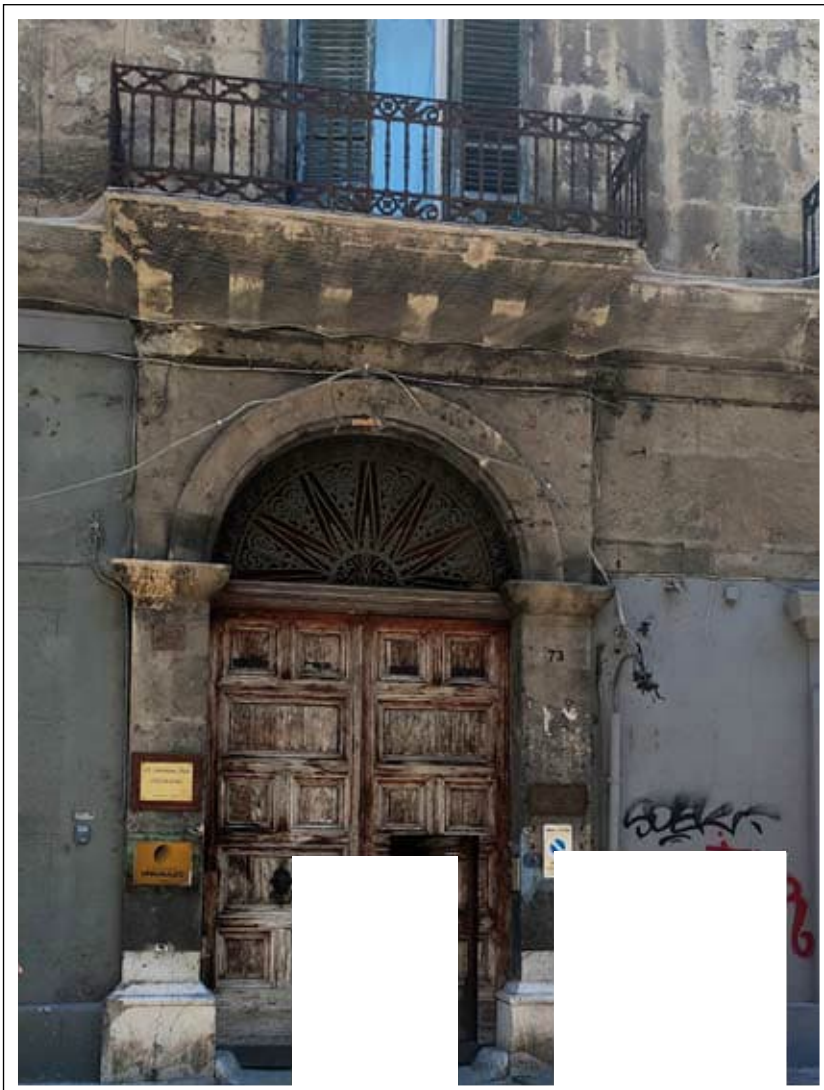
**Foto n. 2:**

L'angolo tra via Ruggero Settimo e via Principe di Granatelli.





**Foto n. 3:**  
Il prospetto che guarda la via  
Principe di Granatelli.  
In giallo, la localizzazione  
dell'appartamento.



**Foto n. 4:**  
Il portone di ingresso  
al civico n.73.

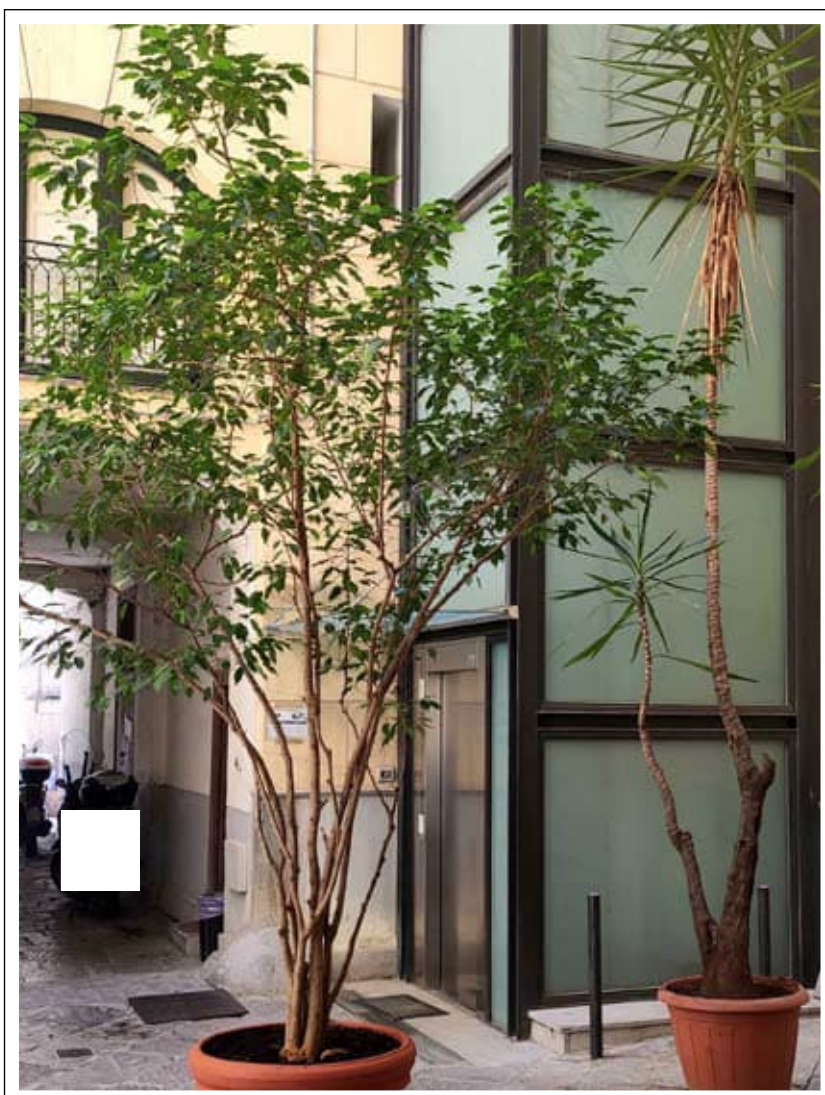
Es. Imm. n° 73/2019







**Foto n. 5:**  
L'androne e il cortile.



**Foto n. 6:**  
L'ascensore esterno,  
nel cortile comune.





**Foto nn. 7 - 8:**  
La scala che conduce ai  
vari piani.







**Foto nn. 9 - 10:**  
Piano terzo:  
salendo la scala,  
a sinistra l'ascensore,  
a destra la porta  
di ingresso  
all'appartamento.





**Foto n. 11:**

Il vano 1.

Da sinistra verso destra,  
la porta di ingresso,  
l'accesso alla cucina  
e i varchi verso il  
corridoio-veranda.



**Foto n. 12:**

La cucina.

Es. Imm. n° 73/2019





**Foto n. 13:**  
La cucina.



**Foto n. 14:**  
Vano 1: i varchi verso il  
corridoio-veranda.







**Foto nn. 15 - 16:**  
Il corridoio-veranda.





**Foto nn. 17 - 18:**  
Il corridoio-veranda.







**Foto n. 19:**  
Il corridoio-veranda  
visto dall'esterno.



**Foto n. 20:**  
Il vano 2.  
Vista verso il vano 1.





**Foto n. 21:**

Il vano 2.

Vista verso il vano 4  
e il corridoio-veranda.



**Foto n. 22:**

Il vano 3.

Vista verso il balcone  
prospiciente la via  
Ruggero Settimo.





**Foto n. 23:**  
I balconi sulla via  
Ruggero Settimo.



**Foto n. 24:**  
Il vano 4.  
Vista verso il  
corridoio-veranda.







**Foto n. 25:**  
Il vano 3.  
Vista verso il vano 4 e 5.



**Foto n. 26:**  
Vano 4.  
A sinistra l'accesso al wc 1, a destra  
il passaggio verso il vano 5.

Es. Imm. n° 73/2019





**Foto n. 27:**  
Il wc 1.



**Foto n. 28:**  
Il vano 5.





**Foto n. 29:**  
Il vano 5.  
La scala che conduce  
al piano sottotetto.



**Foto n. 30:**  
L'ingresso del wc 2.





**Foto n. 31:**  
Il wc 2.



**Foto n. 32:**  
Il vano 6.







**Foto nn. 33 - 34:**  
Il vano 6.

Es. Imm. n° 73/2019





**Foto n. 35:**  
La scala di collegamento vista dal piano sottotetto.



**Foto n. 36:**  
Il vano 7, al piano mansarda-sottotetto.





**Foto n. 37:**  
Il vano 7.



**Foto n. 38:**  
Il vano 8.







**Foto n. 39:**  
Il vano 7.  
Dettaglio della  
capriata.





## **ALLEGATI**

1. **Verbale di primo accesso**
2. **Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Pa fg. 123, part.IIa 35, sub 19)**
3. **Visura catastale storica**
4. **Planimetria catastale**
5. **Comparazione planimetria catastale e planimetria stato attuale**
6. **"Comunicazione per opere interne" del 24/02/2011 (prot. 149495)**
7. **Relazione Tecnica Asseverata**
8. **Tavola grafica**
9. **"Richiesta chiarimenti e integrazioni del Comune di Palermo"  
del 21/06/2011 (prot. 465696)**
10. **"Trasmissione dei documenti richiesti" del 18/08/2011 (prot. 590251)**
11. **Ricorso per decreto ingiuntivo  
del Condominio di via Ruggero Settimo n. 73**
12. **Quadro riassuntivo situazione debitoria verso Condominio**
13. **Tabella Valori OMI**
14. **Schede per comparazione immobili**



**Avv. Doriana Angelo**  
Via Mariano Stabile n. 221 – 90141 Palermo  
Tel/fax 0917786734  
[doriana.angelo@legalmail.it](mailto:doriana.angelo@legalmail.it); [dorianaangelo@avvocatipalermo.it](mailto:dorianaangelo@avvocatipalermo.it).

## 1. Verbale di primo accesso

### TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI







## 2. Visura catastale attuale

(N.C.E.U. Palermo fg. 123, part.IIa 35, sub 19)



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/03/2022  
Ora: 09:43:00  
Numero Pratica: T53957/2022  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 123 Particella 35 Subalterno 19

Busta mod.58: 31763

#### Classamento:

Rendita: Euro 1.274,36

Zona censuaria 3,

Categoria A/2<sup>a</sup>), Classe 6, Consistenza 10,5 vani

**Indirizzo:** VIA RUGGIERO SETTIMO n. 73 Piano 3

**Dati di superficie:** Totale: 227 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 221 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2015 Pratica n. PA0081792 in atti dal 17/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 51751.1/2015)

#### > Dati identificativi

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 123 Particella 35 Subalterno 19

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 123 Particella 35

#### > Indirizzo

VIA RUGGIERO SETTIMO n. 73 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2015  
Pratica n. PA0081792 in atti dal 17/02/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 51751.1/2015)



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.274,36**  
Zona censuaria **3**,  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **10,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **227 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **221 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
31/12/1939, prot. n. 667

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*



### 3. Visura catastale storica

(N.C.E.U. Palermo fg. 123, part.IIa 35, sub 19)



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/07/2022  
Ora: 17:32:23  
Numero Pratica: T322789/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2022

**Dati identificativi:** Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 123 Particella 35 Subalterno 19

Busta mod.58: 31763

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 123 Particella 35

Foglio 123 Particella 403

#### Classamento:

Rendita: Euro 1.274,36

Zona censuaria 3,

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 6, Consistenza 10,5 vani

Foglio 123 Particella 35 Subalterno 19

**Indirizzo:** VIA RUGGIERO SETTIMO n. 73 Piano 3

**Dati di superficie:** Totale: 227 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 221 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

#### > Intestati catastali

#### > Dati identificativi

##### dall'impianto

**Immobile attuale**

Comune di PALERMO (G273) (PA)




Foglio 123 Particella 35 Subalterno 19

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



## > Indirizzo

 dall'impianto al 23/06/1993	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>PALERMO (G273) (PA)</b> Foglio <b>123</b> Particella <b>35</b> Subalterno <b>19</b> VIA SETTIMO RUGGIERO n. 73 Piano 3 Partita: <b>31763</b> Busta mod.58: <b>31763</b>	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
 dal 23/06/1993 al 17/02/2015	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1993 in atti dal 11/01/1995 COMPRAVENDITA (n. 19144.1/1993)
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>PALERMO (G273) (PA)</b> Foglio <b>123</b> Particella <b>35</b> Subalterno <b>19</b> VIA RUGGERO SETTIMO n. 73 Piano 3 Partita: <b>1199881</b> Busta mod.58: <b>31763</b>	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
 dal 17/02/2015	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2015 Pratica n. PA0081792 in atti dal 17/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 51751.1/2015)
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>PALERMO (G273) (PA)</b> Foglio <b>123</b> Particella <b>35</b> Subalterno <b>19</b> VIA RUGGIERO SETTIMO n. 73 Piano 3 Busta mod.58: <b>31763</b>	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

## > Dati di classamento

 dall'impianto al 01/01/1992	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>PALERMO (G273) (PA)</b> Foglio <b>123</b> Particella <b>35</b> Subalterno <b>19</b> Rendita: <b>Lire 7.801</b> Zona censuaria <b>3</b> Categoria <b>A/2<sup>a</sup></b> , Classe <b>6</b> , Consistenza <b>10,5 vani</b> Partita: <b>31763</b> Busta mod.58: <b>31763</b>	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
 dal 01/01/1992	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>PALERMO (G273) (PA)</b> Foglio <b>123</b> Particella <b>35</b> Subalterno <b>19</b> Rendita: <b>Euro 1.274,36</b> Rendita: <b>Lire 2.467.500</b> Zona censuaria <b>3</b> Categoria <b>A/2<sup>a</sup></b> , Classe <b>6</b> , Consistenza <b>10,5 vani</b>	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti





Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Partita: **31763**  
Busta mod.58: **31763**

---

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **123** Particella **35** Subalterno **19**

Totale: **227 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **221 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
31/12/1939, prot. n. 000000667

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/07/2022  
Ora: 17:32:23  
Numero Pratica: T322789/2022  
Pag: 4 - Fine

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*  
*- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*



### 4. Planimetria catastale

(N.C.E.U. Palermo fg. 123, part.lla 35, sub 19)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

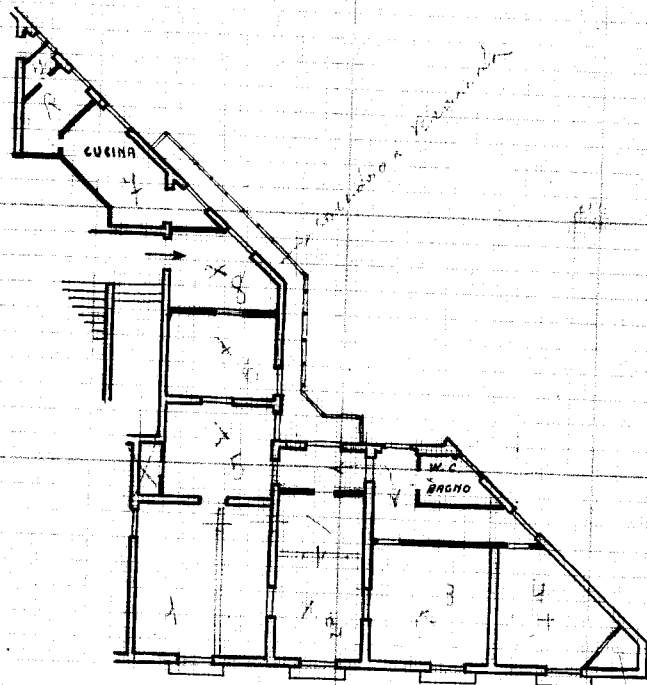
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Accettabile

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

10082912  
66x.35  
AVVERTENZA: Il presente  
taloncino deve essere incollato a  
cura del dichiarante sulla plani-  
metria (riproducendo la unita' im-  
mobiliare denunciata con la pre-  
sente scheda) da presentare al  
sensi dell'articolo 7 del R. D. L.  
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

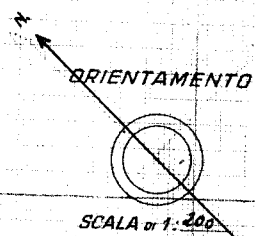


VIA RUGGERO SETTIMO

0501328



N. BUSTA .....  
PARTITA .....  
FOGLIO 123 .....  
MAPPALE 35 .....  
SUBALTERNO 19 .....



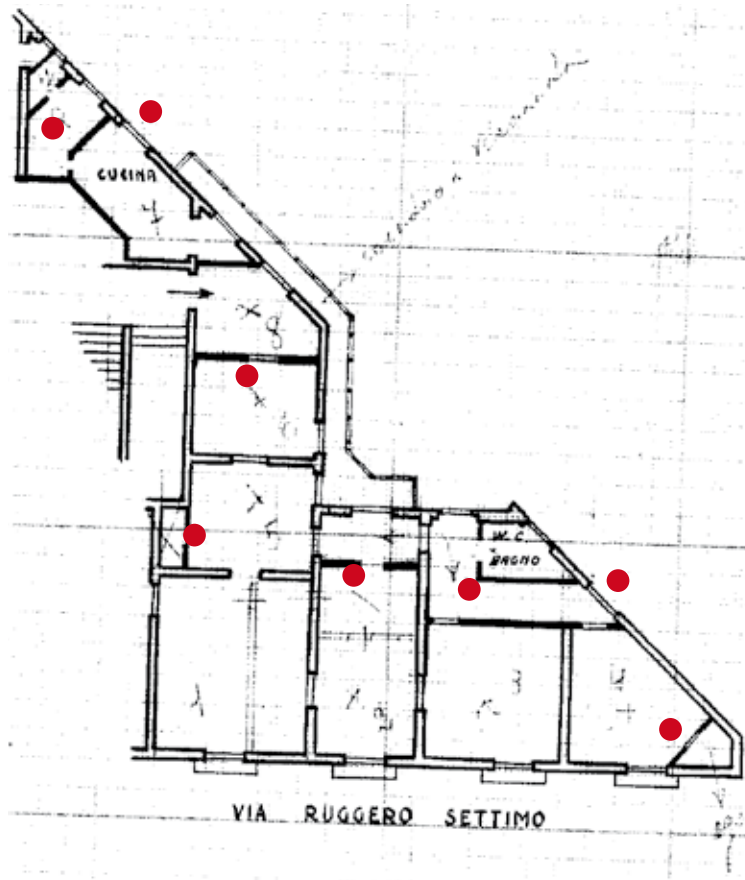
Isritto all'Albo de  
della Provincia di  
Data 29. 4. 940 Firma.

man 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2022 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 123 - Particella 35 - Subalterno 19 ->  
Firmato DA ADA MARIEMARCONI IN UNO CHESSO DA ADA P&B ABAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6bbddc14c116b8d6a4ac375796b294

Ultima planimetria in atti

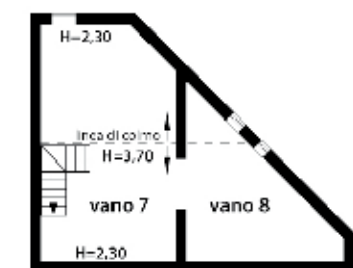
## 5. Comparazione planimetria catastale e planimetria stato attuale

planimetria catastale



● difformità rispetto allo stato di fatto

planimetria attuale



piano sottotetto



6. "Comunicazione per opere interne"

del 24/02/2011 (prot. 149495)

Versione 01.05.2010

**PER LA COMUNICAZIONE DI OPERE INTERNE**  
**ai sensi dell'art. 26 della L. n° 47/85 sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85**

RIDUZIONE EDILIZIA PRIVATA		
ARCHIVIO		
☆	24 FEB 2011	☆
Prot. N.	149495	
Sez.	Cat.	Fasc.

*Al Dirigente Coordinatore  
del Settore Edilizia Privata  
del Comune di Palermo  
Servizio Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie  
Via Ausonia 69  
90146 - PALERMO*

*Uob*  


*Al Corpo di Polizia Municipale  
del Comune di Palermo  
Via Dogali - Sede*







**MODELLO PER LA RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA**  
ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/85, sostituito dall'art.9 della L.R.  
37/85

---







9. "Richiesta chiarimenti e integrazioni

del Comune di Palermo" del 21/06/2011 (prot. 465696)



**COMUNE DI PALERMO**

**SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA**

**POLO TECNICO**

**Servizio Concessioni ed Autorizzazioni**

Via Ausonia, 69 - 90146

Unità Operativa n°6

(e-mail: s.saitta@comune.palermo.it)

Prot. n° 465696 Palermo 21-06- 2011

*Il Responsabile del Procedimento: Esp. Geom. S. Saitta*

*L'addetto all'istruttoria: arch. Antonella Di Blatto*

**Oggetto:** Comunicazione opere interne, ai sensi dell'art. 9 della L.r. n. 37/85, nell'immobile sito in via Iugero

Settimo n. 73

Prot.: 149495 del 24/02/2011

**Pratica 02-700/2011**



10. "Trasmissione dei documenti richiesti"  
del 18/08/2011 (prot. 590251)

WB

---

*Al Dirigente Coordinatore  
del Settore Edilizia Privata  
del Comune di Palermo  
Servizio Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie  
Via Ausonia 69  
90146 - PALERMO*



# 11. Ricorso per decreto ingiuntivo del Condominio di via Ruggero Settimo n. 73









## 12. Quadro riassuntivo situazione debitoria verso Condominio





## 13. Tabella Valori OMI



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia:** PALERMO

**Comune:** PALERMO

**Fascia/zona:** Centrale/DELIM:XX SETT-CORLEO-POLITEAMA-VILLAREALE-R.SETTIMO-CAVOUR-ROMA

**Codice di zona:** B20

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	5,5	8	L
Box	NORMALE	1550	2200	L	7,6	10,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Mettiamoci la faccia



professionista immobiliare  
separato immobiliare

## Appartamento in vendita in via Salvatore Meccio, 25

Politeama - Libertà Bassa, Palermo

**485.000 €** ~~550.000 €~~ ↓ 12%

250 m2 | 9 locali | 3° piano con ascensore



### Caratteristiche specifiche

- 250 m<sup>2</sup> commerciali
- 9 o più locali
- 3 bagni
- Balcone
- Da ristrutturare
- Senza riscaldamento
- Classe energetica: In corso

### Costruzione

- 3° piano
- Con ascensore

### Commento dell'inserzionista

In Via Salvatore Meccio, a pochi passi da Piazza Castelnuovo, disponiamo di un prestigioso immobile di circa 250 metri quadrati posto al terzo piano di uno stabile fornito di servizio di portierato.

Il doppio ingresso e la tripla esposizione corrispondenti a Piazza Sant'Oliva, Via Villareale e Via Salvatore Meccio, rendono facilmente frazionabile l'immobile in due o più unità abitative.

Una delle peculiarità di questa abitazione è la quasi totale presenza di muri con funzione non portante quindi removibili permettendo, in fase di ristrutturazione, di distribuire gli ambienti senza vincoli strutturali.

Attualmente al suo interno la casa versa in stato originario e risulta totalmente da ristrutturare; si compone da nove stanze oltre tre bagni, cucina e ripostigli.





idealista

Professionista immobiliare palermo  
Anno 1960, meglio

## Appartamento su due piani in vendita in via Paolo Paternostro, Palermo, PA, 27

Politeama - Libertà Bassa, Palermo

**900.000 €**

360 m2 | 9 locali | 4° piano con ascensore

Di lusso



### Caratteristiche specifiche

- 360 m<sup>2</sup> commerciali
- 9 o più locali
- 3 bagni
- Terrazzo
- Balcone
- Buono stato
- Orientamento sud
- Costruito nel 1900
- Riscaldamento autonomo: Gas propano/butano
- Classe energetica: **G** (IPE non indicato)

### Costruzione

- 4° piano
- Con ascensore

### Commento dell'inserzionista

Prestigioso appartamento su due elevazioni, nel cuore del salotto palermitano, a due passi da Piazza Castelnuovo e dai principali monumenti, vendiamo in prestigioso palazzo d'epoca, un immobile sito al quarto piano con ascensore. L'appartamento di mq 360 è composto da: ampio ingresso, salone di rappresentanza di 4 vani, 4 camere da letto, cucina abitabile, due servizi, scala interna che porta all'ammezzato dove troviamo una camera, spogliatoio, bagno e splendida terrazza di 50 mq con vista sui tetti antichi della città. L'appartamento gode di tutte le caratteristiche tipiche degli immobili d'epoca, tetti alti quattro metri e venti, ambienti spaziosi e pavimenti antichi a tappeto. Le condizioni generali sono buone solo in parte da ristrutturare. Gli infissi sono in legno, il riscaldamento termo autonomo. Il palazzo è servito da portierato.

La zona risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso



idealista

professionista  
uso abitativo

## Appartamento su due piani in vendita in via Pignatelli Aragona, 74

Politeama - Libertà Bassa, Palermo

**695.000 €**

290 m2 | 10 locali | 5° piano con ascensore



### Caratteristiche specifiche

- 290 m<sup>2</sup> commerciali
- 10 locali
- 3 bagni
- Terrazzo
- Balcone
- Da ristrutturare
- Senza riscaldamento
- Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): **G** (IPE non indicato)

### Costruzione

- 5° piano
- Con ascensore

### Commento dell'inserzionista

Via Pignatelli Aragona in edificio degli anni '30 fornito di ascensore e servizio di portineria, appartamento piano 5° attico composto da un ampio ingresso, sette vani, due camerette, cucina media, due servizi e ripostiglio, intercomunicante un ammezzato con altezza mt 2,10 composto da due camerette, cucina e un wc più terrazzo di mq 20 con accesso ad altro terrazzo di copertura di mq 25. Fornito di balconi con doppia esposizione e pavimenti dell'epoca.

**i** Annuncio aggiornato 10 giorni fa

### Posizione

Via Pignatelli Aragona, 74  
Complesso residenziale Politeama  
Quartiere Politeama - Libertà Bassa  
Zona Montepellegrino - Libertà - Politeama

Palermo

<https://www.idealista.it/immobile/24550946/>

idealista



Professionista  
Immobiliare, toscano Politeama Centro Storico Addaura  
toscano SPA Politeama Centro Storico  
Palermo  
Addaura

## Appartamento in vendita in via Roma

Principe Scordia - P. Ignazio Florio, Palermo

**645.000 €**

290 m2 | 7 locali | 3° piano con ascensore

Di lusso



Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Toscano SI**

### Caratteristiche specifiche

290 m<sup>2</sup> commerciali

7 locali

3 bagni

Balcone

Buono stato

Classe energetica: **G** (175 kWh/m<sup>2</sup> anno)

### Costruzione

3° piano

Con ascensore

### Commento dell'inserzionista

In una delle vie più importanti della città, precisamente in Via Roma, altezza via Mariano Stabile, in un palazzo d' epoca del 1910, con elegante portineria, proponiamo appartamento ristrutturato con rifiniture di PREGIO.

L'appartamento luminoso si estende con i suoi 7 vani oltre i servizi, su una superficie di circa 290 mq ed è così composto: Salone Doppio, Soggiorno, 4 Camere, 3 Servizi, 5 Balconi.

La via Roma nasce come arteria principale di collegamento fra la stazione ferroviaria e la città nuova e il porto, collega infatti la Stazione Centrale al Teatro Politeama tagliando il Corso Vittorio Emanuele e piazza San Domenico dove si trova l'omonima chiesa.

Ai lati della via sono stati costruiti negli anni molti edifici, tra cui le sedi di alcune banche, il Palazzo delle Poste, il teatro Biondo, il Palazzo del Banco di Sicilia ecc. , senza contare i numerosissimi palazzi, (anche privati) realizzati in stile Eclettico o Liberty.



**i** Annuncio aggiornato 4 giorni fa

<https://www.idealista.it/immobile/25312518/>



1/31



Foto



Planimetrie

€ 395.000

209 mq 7 locali

Appartamento in Vendita in Via Valerio Villareale a Palermo  
Politeama, Ruggiero Settimo

Italiano English Español Deutsch Français

RIF. 0 1 0 8 8 - Palermo - nel salotto della città - a pochissimi passi da Piazza Politeama, dal Teatro Massimo, da via Ruggiero Settimo, da Via Principe di Belmonte, ad angolo con la suggestiva Piazzetta Bagnasco, nel cuore del quartiere Libertà, vicino a tutti i più importanti siti del Centro Storico della città, esattamente in via Villareale, Casafacile Immobiliare propone in vendita un appartamento di 7 vani con terrazzo totalmente da ristrutturare, eventualmente frazionabile in tre appartamenti, come rappresentato nella galleria fotografica, sito al secondo piano con ascensore, in un signorile edificio storico Liberty, costruzione anni '30, con facciata totalmente rifatta. L'appartamento è così suddiviso: ampia sala d'ingresso, disimpegno, 7 camere di cui 3 camere con superficie di 24 metriquadrati ciascuna, tre servizi ( di cui uno è soppalcato al fine di creare un ampio e comodo ripostiglio), cameretta della servitù, 3 balconi sul prospetto principale in via Villareale, un ulteriore balcone sul retro, terrazzo coperto di 15 metriquadrati. L'immobile non ha muri portanti interni per cui, nell'ottica di una totale ristrutturazione, si presta ad una nuova e più moderna distribuzione degli ambienti. La superficie dell'immobile è di 209 metriquadrati. Peculiarità: altezza tetti metri 3,80 con decorazioni in gesso originali in perfetto stile Liberty; porta blindata; nessun servizio di portierato. L'immobile, nonostante necessiti di un intervento di ristrutturazione / ammodernamento, non necessita di interventi importanti nelle parti strutturali ( solai - muri portanti); gli infissi e le porte interne sono tutti realizzati in legno massiccio dell'epoca, pertanto necessitano certamente di un ripristino, ma non di sostituzione. Nell'appartamento non sono state apportate modifiche che avrebbero avuto necessità di titolo autorizzativo. APE G, euro 395.000, 00 trattabili.

tel.  / .

## Caratteristiche immobile

Metri quadri: 209

Locali: 7

Bagni: 3

Piano: 2

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Terrazzo: Sì

Condizioni: da ristrutturare

Anno di costruzione: 1930





## Appartamento in Vendita in Via Valerio Villareale a Palermo

Politeama, Ruggiero Settimo

€ 525.000 245 mq 11 locali

Condividi Salva



14/21

Foto Planimetrie

Italiano English Español Deutsch Français

In Via Villareale disponiamo in vendita Prestigioso 11 vani; 237 mq, posto al 1° piano di un un elegante edificio storico nobiliare, tra via Ruggiero Settimo e Piazzetta Bagnasco, nel pieno Centro del salotto della città.

L'appartamento è dotato di porta d'ingresso blindata, pavimentazione originale in cementina decorata dell'epoca in perfetto stato conservativo, tetti alti 4 mt con cornici in gesso, decorazioni in legno.

Composto da: Ampio ingresso, salone di rappresentanza angolare pari a due vani con affaccio su via Villareale e su Piazzetta Bagnasco, cucina soggiorno con terrazzino che può divenire la veranda o giardino d'inverno dell'abitazione, Bagno con vasca, due camere matrimoniali finestrate, grande camera patronale matrimoniale con decorazioni in legno al soffitto, cameretta un tempo usata come camera della servitù con bagno in camera e con affaccio su due terrazzini, e piccolo soppalco ripostiglio.

Nonostante l'anno di costruzione, l'immobile non ha muri portanti interni per cui è possibile ridistribuirlo in una concezione moderna di open space, disimpegnare le stanze e modificare la casa in chiave moderna.

L'edificio è interessato da rifacimento della facciata con i bonus attualmente in vigore, con quote già pagate dagli attuali proprietari. L'assenza del servizio di portierato riduce i costi condominiali ad Euro 70.

Si presta per anche per studio/abitazione. L'immobile si trova in una suggestiva cornice anni '30 nel cuore di Palermo. La zona è esclusiva, riservata e strategica; a piedi si raggiungono tutti i punti di massimo interesse, viale della Libertà, via Ruggiero Settimo, il centro storico, le vie dello shopping, il teatro Massimo e altri punti di interesse cittadino.

Classe energetica G- IPE: 175,00 KWh/ mq annuo. E' possibile visionarlo previo appuntamento telefonico contattandoci al numero

**091.....** o inviandoci un messaggio su WhatsApp (adesso con whatsApp business anche i numeri fissi hanno whatsapp come i cellulari, provalo). Frimm Affiliato Olivuzza - C. so C. Finocchiaro Aprile n. 34. - Contatto Facebook: " Frimm Olivuzza Agenzia Immobiliare " - Se questo non è L'immobile che fa per te, contattaci ugualmente! Saremo lieti di fare per voi una ricerca fra i tanti immobili a nostra disposizione su tutta Palermo e provincia. Agenzia Iscritta al ruolo di Agenti in affari in mediazione immobiliare, Codice REA 414571 CCIAA di Palermo - Iscrizione FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) numero 33284.

Un buon motivo per scegliere la nostra Agenzia? il numero esponenziale di clienti soddisfatti e di referenze positive, visita il link in basso e leggi cosa dicono di noi i nostri clienti. DEVI VENDERE CASA? visita il ns sito.

Aggiornato il 1 Settembre 2022

### Caratteristiche immobile

Metri quadri:	245
Locali:	11
Bagni:	2
Piano:	1
Ascensore:	Si
Balcone:	Si
Terrazzo:	Si
Condizioni:	da ristrutturare
Anno di costruzione:	1930
Spese condominiali:	€ 60/mese
Stato al rogito:	libero

### Classe energetica

**G** D.M. 26/06/2015

Più info