

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 261/2016
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Ferro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 261/2016

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORE ESECUTATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: **DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. VALERIA SCRAMUZZA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO LIBERO E DELIMITATO RAPPRESENTATO DALL'AREA DI SEDIME DI UNA COSTRUZIONE DISTRUTTA UN TEMPO COSTITUITA DA TRE UNITÀ IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI CON IL FOGLIO 131 PART.LLA 839 SUB 2, PART.LLA 845 SUB 4 E PART.LLA 845 SUB 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Ferro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Con provvedimento del 02/07/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida incaricava il sottoscritto Ing. Fabrizio Ferro - iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri al n. 8014 - già nominato CTU con Ordinanze del 22/09/2024 e del 27/02/2024 ed esperto stimatore in data 27/10/2024 per l'esecuzione citata in epigrafe, di redigere una relazione di stima aggiornata redatta in conformità al modello predisposto dai Giudici della Sezione e pubblicato nel sito del Tribunale (art. 173-bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.).

Sono stati effettuati vari sopralluoghi tecnici del lotto in questione per diverse finalità nelle date del 22/04/2024, 13/11/2024, 27/02/2025, 07/04/2025 e 22/09/2025

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

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

La presente relazione, in particolare, riguarda un lotto di vendita unico rappresentato dall'area di sedime di un originario edificio ormai totalmente distrutto e un tempo sviluppato su tre elevazioni e composto da altrettante unità immobiliari.

Le unità immobiliari del **LOTTO UNICO** individuate nell'atto di pignoramento e relative all'intera quota (1/1) del diritto di proprietà sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

- Unità collabente foglio 131, particella 839, sub 2 piano terra, via Candelai, 84;
- Unità collabente foglio 131, particella 845, sub 4, piano primo, via Candelai, 84;
- Unità collabente foglio 131, particella 845, sub 5, piano terra, via Candelai, 84.

Come sarà esposto nei successivi paragrafi, le unità immobiliari pignorate sono ormai distrutte e pertanto avendo perso tutte le caratteristiche edilizie di un fabbricato urbano, non sono più valutabili catastalmente come "unità collabenti".

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

Atto di compravendita del 04/09/1984 Notaio Salvatore Alioto rep. n. 3242, racc. n. 1065 trascritto in data 08/11/1984 ai nn. 43453/35514 con il quale [REDACTED] (cl. 1902) vende e trasferisce alla Sig. [REDACTED] (soggetto esecutato) che accetta e acquista *“i ruderi di un vecchio fabbricato in Palermo tra la via Celso e la via Candela?”* (**Allegato 1**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 2**).

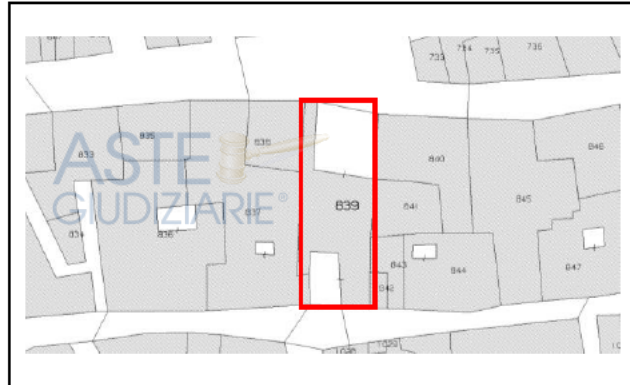
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**Allegato 3**), **riscontrando** la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

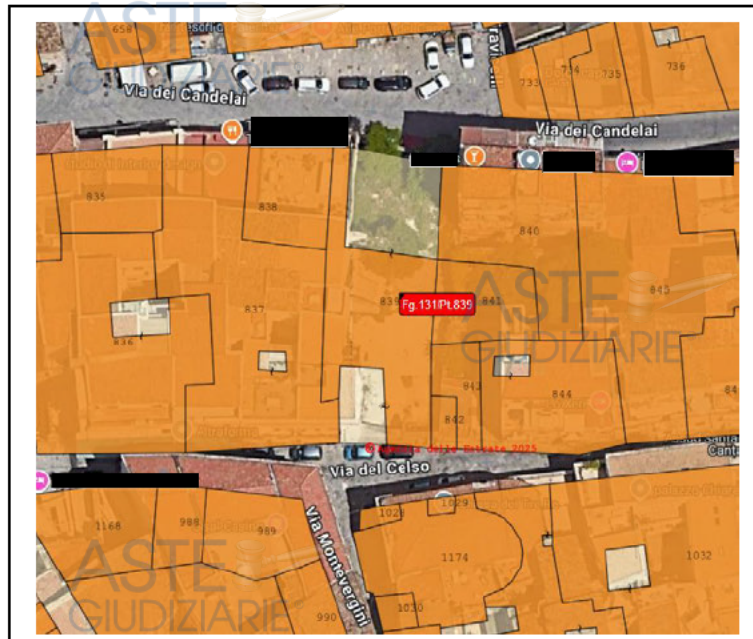


Ortofoto attuale posizione edificio in oggetto (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale con indicazione della particella n.839 identificativa



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



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

Il lotto è costituito dall'area libera di sedime con esigui parti di ruderi di una vecchia costruzione ormai del tutto crollata e non più identificabile.

L'area è in completo stato di abbandono e si registra la presenza, in particolare nella porzione prospiciente la via dei Candelai, di alta vegetazione spontanea, rifiuti e materiali di risulta. L'area ad oggi è inaccessibile da strada.

L'edificio ormai totalmente distrutto era composto dalle seguenti unità immobiliari.

- Unità collabente foglio 131, particella 839, sub 2 piano terra, via Candelai, 84;
- Unità collabente foglio 131, particella 845, sub 4, piano primo, via Candelai, 84;
- Unità collabente foglio 131, particella 845, sub 5, piano terra, via Candelai, 84.

Il fabbricato crollato nello specifico originariamente si sviluppava su 3 livelli e in base allo studio della documentazione catastale, planimetrica e fotografica storica acquisita, assumendo come punto di riferimento la via del Celso e la via dei Candelai e ricordando il loro dislivello stradale di circa 6 metri, la presumibile ricostruzione altimetrica è quella indicata nella tabella sottostante:

Particella	Sub	Livello rispetto alla via del Celso	Livello rispetto alla via dei Candelai
839	2	Terra	1
845	4	1	2
845	5	-1	Terra

Tipologia: Area libera confinata e ben delimitata.

Ubicazione: il lotto in oggetto è posizionato tra la via del Celso ad altezza dei numeri civici 85 – 87 e la via dei Candelai in prossimità del n. 102 ovvero in pieno centro storico della città di Palermo.

La zona che ricade all'interno del "Mandamento Monte di Pietà" (uno dei quattro rioni storici assieme alla Kalsa, Albergheria e La Loggia) è oggetto ormai da anni di importanti opere di riqualificazione per lo più di iniziativa privata con la ristrutturazione e l'ammmodernamento di numerosi edifici. La via del Celso e la via dei Candelai sono due traverse, dallo simile andamento longitudinale, di via Maqueda, la più importante strada storica e monumentale assieme a Corso Vittorio Emanuele della città. L'area è ricchissima di monumenti, chiese, edifici religiosi, teatri, spazi culturali, palazzi nobiliari e varie altre attrazioni di pregio e di interesse artistico e monumentale.

La microzona era prima prettamente a carattere residenziale e in parte commerciale mentre ormai da anni ha acquisito anche una forte valenza turistica con la realizzazione di numerose strutture alberghiere e ricettive. Inoltre la pedonalizzazione della via Maqueda ha dato impulso allo sviluppo di diversi locali per la ristorazione.

Il tessuto edilizio/architettonico è caratterizzato dalla presenza di edifici di massimo 4 elevazioni fuori terra in muratura per lo più ristrutturati o in fase di ristrutturazioni oltre a diversi fabbricati invece ancora in mediocre stato conservativo o addirittura collabenti. L'area è molto ben servita da mezzi e servizi socio/economici per la collettività oltre che da opere di urbanizzazione secondaria.

Accessi: Il lotto è ben delimitato da muri perimetrali di altri edifici e da muraure per lo più in tufo e in c.a. (costruite successivamente) di confine con le due strade urbane.

L'area in origine aveva un doppio ingresso: il primo posto sulla via del Celso nn. 85 – 87, chiuso a seguito dell'immissione in possesso giudiziario al fine di evitare occupazioni abusive e il secondo in via dei Candelai n. 102 ormai non più esistente.

Confini: in riferimento al vigente estratto di mappa catastale:

Nord: con via dei Candelai;

Ovest: con edifici e relative aree di pertinenza di proprietà di terzi ricadenti nelle part.lle 837 e 838;

Est: con edifici e aree di pertinenza di terzi ricadenti nelle part.lle 840, 841, 842 e 843;

Sud: con via del Celso;

Dotazioni: Nessuna

Composizione interna Il lotto è costituito dall'area libera di sedime con esigui parti di ruderi di una vecchia costruzione ormai del tutto crollata e non più identificabile. L'edificio in origine si sviluppava su tre elevazioni, con doppio ingresso e con un giardino prospiciente la via dei Candelai come si evince da documentazione fotografica storica (*Allegato 4*).

Nello specifico anche ai fini di una esatta individuazione della posizione e di una ricostruzione spaziale plausibile si sono utilizzate e si riportano a seguire alcune immagini:

- A) aerofotografie storiche acquisite in data 24/04/2024 presso la ██████████ srl di Palermo sulla base delle Elaborazioni fotogrammetriche di Ripresa Eseguita nell'anno 1942 e 1955;
- B) aerofotografie relative all'anno 1923 dell'area in oggetto ottenute dalle raccolte "Prof. Rosario La Duca" e "Database dell'Archivio Fotografico ██████████ ██████████" presso Biblioteca della Facoltà Teologica di Sicilia;
- C) aerofotografica relativa ad un volo del 1955 dell'area in oggetto presso Centro Regionale per l'Inventario, la Catalogazione e la Documentazione grafica, fotografica, aerofotogrammetrica, audiovisiva (C.R.I.C.D.)



AEROFOTOGRAFIA EDIFICIO ORIGINARIO 1955
(SOCIETÀ S.A.S. TD SRL)



AEROFOTOGRAFIA EDIFICIO ORIGINARIO 1955 (C.R.I.C.D.)



Condizioni di manutenzione dell'area: Stato di abbandono con condizioni manutentive mediocri con la presenza di consistente volumetria di materiale di risulta e resti di vegetali in prossimità e in parte a ridosso di via dei Candelai.

Proprio per la sopracitata presenza oltre per una richiesta formulata dal Comune di Palermo "Area dei servizi cimiteriali, protezione civile e sicurezza - Ufficio Protezione Civile ed Edilizia Pericolante", si segnala che in data 22/09/2025 si è proceduto ad un'ispezione tecnica al fine di verificare lo stato dei muri perimetrali e in particolar modo di quello prospiciente la via dei Candelai.

Come da relazione depositata in data 29/09/2025 l'esito del sopralluogo ha evidenziato che la presenza di una grande quantità di materiale accumulato, di tipologia e origine diversificata (per lo più vegetale con ammassi di terra e arbusti e ammassi di materiale edile di risulta), allo stato attuale e nelle vigenti condizioni non crea criticità alla struttura muraria di via dei Candelai e degli altri muri. In ogni caso sarebbe vantaggioso e utile per evitare possibili danni futuri anche per l'aumentare dei fenomeni infiltrativi, non nell'immediato ma in una tempistica a medio termine, di procedere ad una rimozione di una parte circoscritta degli accumuli sopradescritti al fine di liberare le microzone più prossime alla struttura muraria.

Condizioni degli impianti: inesistenti.

A seguire l'estratto dei vari report fotografici (**Allegato 5**) effettuati e in particolare si riportano alcune foto inerenti alle stesse angolazioni dell'area e relative al primo sopralluogo effettuato il 22/04/2024 e all'ultimo sopralluogo del 22/09/2025 con l'indicazione del posizionamento dei coni ottici.



Foto 1 area in oggetto unità part.lla 839



Foto 2 area in oggetto unità 839



Foto 3 area in oggetto unità 839 (22/04/2024)



Foto 4 area in oggetto unità 839



Foto 5 area in oggetto unità 839 (22/04/2024)



Foto 6 area giardino unità 845/5 (22/04/2024)



Foto 7 area giardino unità 845/5 (22/04/2024)



Foto 8 area unità PT 839 e P1 845/4



Foto 9 area giardino unità 845/5

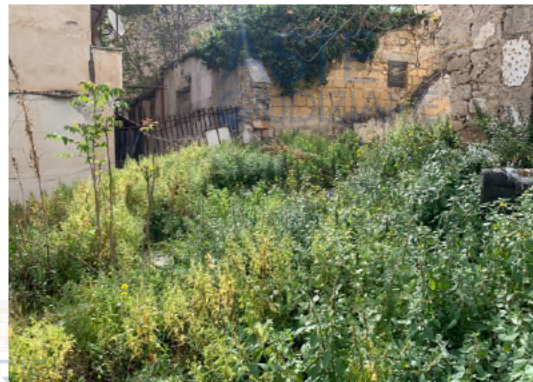


Foto 10 resti muro comune unità 839 e 845



Foto 11 Prospetto via del Celso



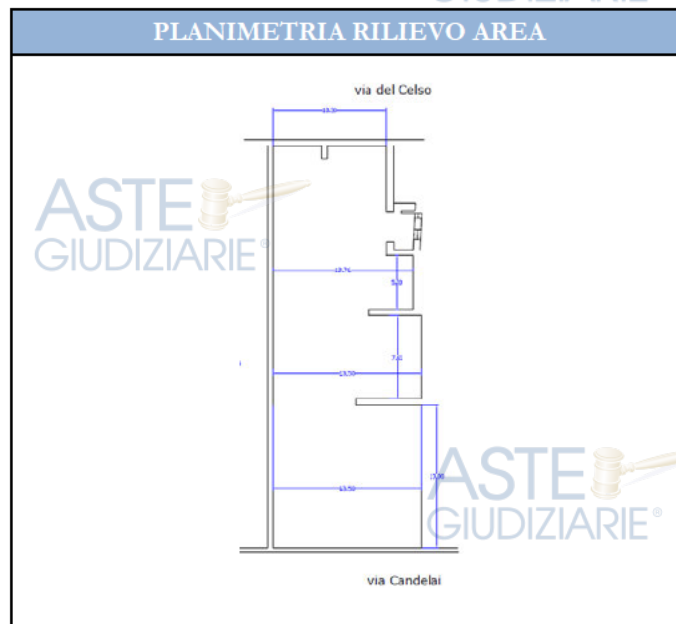
Foto 12 Prospetto via dei Candelai (22/09/2025)





Il lotto in base alle risultanze dei vari rilievi ha una dimensione planimetrica di circa 524 m² perfettamente rapportabile alla dimensione catastale dell'ente urbano riportata nella visura Catasto Terreni della part.lla 839 pari a 524 m². (*Allegato 6*)

A seguire grafico dello stato di fatto come da rilievo del 22/04/2024 con l'indicazione di alcune misure utilizzate per un precedente raffronto con le vigenti planimetria delle originarie unità immobiliari non più esistenti. (*Allegato 7*)



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'edificio ormai inesistente originariamente era composto dalle seguenti unità immobiliari la cui identificazione attuale al Catasto Fabbricati come da estratto delle visure catastali è riportata a seguire (**Allegato 2**).

- foglio **131**, particella **839**, sub **2** piano terra, cat. **F/2**, via Candelai, 84;
- foglio **131**, particella **845**, sub **4**, piano primo, cat. **F/2**, via Candelai, 84;
- foglio **131**, particella **845**, sub **5**, piano terra, cat. **F/2**, via Candelai, 84.

La categoria catastale *F/2 unità collabenti* indica un immobile, o una sua porzione, che si trova in uno stato di avanzato degrado strutturale e impiantistico, tale da renderlo inabitabile, inutilizzabile e incapace di produrre reddito, e perciò non può essere recuperato con la sola manutenzione.

In realtà, come è stato appurato e rappresentato nell'apposita relazione di consulenza del 27/01/2025 e avvalorato dai tecnici dell'ufficio Catasto appositamente interpellati, le suddette unità immobiliari non sono più valutabili catastalmente come unità collabenti.

Gli immobili originari infatti, in conformità infatti dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 6 comma 1 lettera C del Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze "*Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*", non possono più essere dichiarati al Catasto in categoria F2 in quanto:


- 1) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- 2) delimitati da muri che non hanno almeno l'altezza di un metro.

In conclusione si ribadisce che l'originario edificio in cui erano ubicate le unità immobiliari pignorate ha ormai perso tutte le caratteristiche di un fabbricato (volume, superficie, altezza) ed è diventata, allo stato attuale, catastalmente un'**area urbana**.

L'area urbana che è una delle categorie catastali "speciali", indicata come categoria **F/1**, serve anche per individuare al Catasto Fabbricati una porzione di corte o terreno risultante dalla demolizione (crollo, rovina) totale o parziale di unità immobiliari, esattamente come nel caso di specie.

L'area è censita al Catasto Terreni con la part.lla 839 come *Ente Urbano* di 524 m².

ESTRATTI VISURE CATASTALI



genzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2025

Data: 05/10/2025 Ora: 16.56.46 Segue
Visura n.: T37896 Pag: 1


Dati della richiesta Comune di PALERMO (Codice:G273)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati Foglio: 131 Particella: 838 Sub.: 2

INTESTATO
1 [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 22/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		131	839	2	1		F/2					VOLTURA D'UFFICIO del 24/04/2018 Pratica n. PA0102325 in atti del 22/05/2011 ESAME PASS INTERMED/MOD. UNICO 14477/18 (n. 13755.1/2018)	

Indirizzo: VIA DEI CANDELAJI n. 84 Piano T
 Notifica: Parita Mod.58
 Riserve: I - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi



genzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2025

Data: 05/10/2025 Ora: 16.57.39 Segue
Visura n.: T37951 Pag: 1


Dati della richiesta Comune di PALERMO (Codice:G273)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati Foglio: 131 Particella: 846 Sub.: 4

INTESTATO
1 [REDACTED] (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 21/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		131	846	4	1		F/2					VARIAZIONE del 21/07/2016 Pratica n. PA0192844 in atti del 21/07/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCORRENTI (n. 58743.1/2016)	

Indirizzo: VIA DEI CANDELAJI n. 84 Piano I
 Notifica: Parita Mod.58
 Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G273 - Foglio 131 - Particella 846



genzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2025

Data: 05/10/2025 Ora: 16.58.12 Segue
Visura n.: T37988 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di PALERMO (Codice:G273)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati Foglio: 131 Particella: 846 Sub.: 5

INTESTATO
1 [REDACTED] (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 21/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		131	846	5	1		F/2					VARIAZIONE del 21/07/2016 Pratica n. PA0192847 in atti del 21/07/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCORRENTI (n. 58743.1/2016)	

Indirizzo: VIA DEI CANDELAJI n. 84 Piano T
 Notifica: Parita Mod.58
 Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G273 - Foglio 131 - Particella 846

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1984


N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		131	846	5	1		F/2					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/1984 in atti del 15/12/1993 COMPRAVENDITA (n. 3073.2/1985)	

Indirizzo: VIA DEI CANDELAJI n. 84
 Notifica: Parita Mod.58


Firmato Da: FERRO FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a00df

14
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestatari catastali del lotto: attuale intestazione catastale

- 
proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni
dell'unità immobiliare censita con part.lla 839 sub 2 è **errata**.

Mentre l'attuale intestazione catastale

- 
proprietaria 1/1 in regime di separazione dei beni
delle unità immobiliari censite con part.lla 845 sub 4 e 5 è **corretta**.

Verifica planimetria catastale: Lo stato di fatto **non** è **conforme** con le vigenti planimetrie catastali presentate in data 30/12/1939 che raffigurano immobili costituenti un vecchio edificio non più esistente (*Allegato 6*).

A seguire le planimetrie d'impianto delle unità immobiliari che un tempo costituivano il fabbricato crollato.



Regolarizzazione catastale:

La spesa prevista per procedere con istanza o voltura per allineamento ditta da l'attuale [REDACTED] alla reale titolare [REDACTED] € 300 che sarà decurtata dal valore di stima a mercato del cespite.

Precisazione: Come riportato nella relazione del 10/07/2024, sulla base dello studio effettuato su quanto indicato nella documentazione catastale storica acquisita, nello specifico rappresentata da

- Buste Modello n. 5 di accertamento e classamento d'ufficio eseguiti il 29/03/1948 e 23/04/1948;
- Buste Modello n. 1 di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana con dichiarazione di unità immobiliare urbana eseguito il 30/12/1939.

si è potuto confermare con certezza e inequivocabilmente la disposizione spaziale, lo sviluppo altimetrico, la consistenza e l'articolazione volumetrica dell'originario e non più esistente compendio rappresentato da un **unicum immobiliare composto da tre unità immobiliari** iscritte in data 30/12/1939 alla medesima partita catastale n. 21823 del registro dei "Fabbricati Mand. Monte di Pietà di Palermo".

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: 1/1 diritto di proprietà di un'area libera con irrilevanti parti di ruderi di una vecchia costruzione ormai del tutto crollata e non più identificabile.

L'area è ubicata in pieno centro storico della città di Palermo tra la via del Celso nn. 85-87 e la via dei Candelai n. 102. Il lotto è in completo stato di abbandono con la presenza, in particolare nella porzione prospiciente la via dei Candelai, di alta vegetazione spontanea, rifiuti e materiali di risulta. L'area ad oggi è inaccessibile da strada.

Il fabbricato crollato originariamente era un unicum immobiliare sviluppato su 3 livelli ed composto dalle seguenti unità immobiliari tutte identificate attualmente al Catasto Fabbricati con categoria F/2 "Unità collabenti" e censite con

- foglio 131, particella 839, sub 2 piano terra, via Candelai, 84;
- foglio 131, particella 845, sub 4, piano primo, via Candelai, 84;
- foglio 131, particella 845, sub 5, piano terra, via Candelai, 84.

In riferimento al vigente estratto di mappa catastale:

Nord: con via dei Candelai; Ovest: con edifici e relative aree di pertinenza di proprietà di terzi ricadenti nelle part.lle 837 e 838; Est: con edifici e aree di pertinenza di terzi ricadenti nelle part.lle 840, 841, 842 e 843; Sud: con via del Celso.

Il compendio classificato, in base al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (PPE) interamente con la tipologia "Palazzo", per una parte preponderante, è suscettibile di "Ripristino filologico" mentre per una parte minoritaria è possibile eseguire interventi rientranti nella "Ristrutturazione".

Dal punto di vista autorizzativo per poter procedere all'eventuale ricostruzione dell'edificio originario occorre presentare, previa individuazione delle fondamenta, corredata da altri atti edilizi complementari autorizzativi, una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) "pesante" per ripristino o un Permesso di Costruire in base all'esito istruttorio della pratica sulla scorta di una fondamentale interlocuzione con gli uffici tecnici.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA: Euro 114.000,00
(centoquattordicimila,00)

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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito si è proceduto alle seguenti attività finalizzate anche per le diverse consulenze tecniche svolte:

- 1) a partire dal 13/03/2024 indagine ipocatastale ed acquisizione Elenco Formalità per immobile e per soggetto (*Allegato 8*);
- 2) in data 25/03/2024 si è ottenuta dall'Archivio Notarile di Messina su richiesta formale del 14/03/2024 copia dell'Atto di compravendita (*Allegato 1*) del 04/09/1984 Notaio Salvatore Alioto rep. n. 3242, racc. n. 1065 trascritto in data 08/11/1984 ai nn. 43453/35514 con il quale [REDACTED] (cl. 1902) vende e trasferisce alla Sig.ra [REDACTED] (soggetto esecutato) che accetta e acquista "*i ruderi di un vecchio fabbricato in Palermo tra la via Celso e la via Candela?*".
- 3) in data 25/03/2024 richiesta formale presso Archivio Notarile di Messina con ottenimento solo parziale del verbale pubblicato il 28/04/1944 e registrato il 06/05/1944 al n. 420 inerente 2 testamenti del 08/02/1943 rep. 849 e del 30/03/1943 rep. 856 (*Allegato 9*);
- 4) in data 05/04/2024 richiesta formale, ma senza esito, presso Agenzia Entrate di Messina della Successione testamentaria registrata a Milazzo in data 06/05/1944 Mod 1 Vol. 103 al n. 420 e regolamentata dal Testamento del 08/02/1943 rep. n. 849 e rettifica del 30/03/1943 rep. n. 856 pubblicato con verbale del Notaio Giuseppe Calderone da Milazzo in data 28/04/1944.

Il lotto pignorato è pervenuto al soggetto esecutato [REDACTED] virtù di Atto di compravendita del 04/09/1984 Notaio Salvatore Alioto rep. n. 3242, racc. n. 1065 trascritto in data 08/11/1984 ai nn. 43453/35514 da potere di [REDACTED] (cl. 1902).

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 20/05/2016 – Reg. Part. n. 15329 Reg. Gen. n. 19798.



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

ANALISI EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto in oggetto è rappresentato da un'area libera con irrilevanti parti di ruderi di una vecchia costruzione ormai del tutto crollata e non più individuabile e rilevabile.

In atto non sono esistenti istanze e/o richieste di autorizzazioni edilizie attinenti all'area pignorata.

Si segnala che invece nel lotto adiacente, identificato con le part.lle 840 e 841, di proprietà di terzi, è attivo formalmente un cantiere il cui titolo autorizzativo (Segnalazione Certificata Inizio Attività Prot. n. 899126 del 05/07/2024, pratica edilizia n. 622/2024) sembrerebbe caratterizzata da diverse incongruenze, errori e anomalie in base al preliminare formale accesso atti Prot. n. 234799 del 07/03/2025 espletato dallo scrivente anche ai fini di un controllo totale dell'area e di una verifica dei potenziali rischi originati dalle potenziali interferenze di cantiere sull'area staggiata (vibrazioni che possono causare danni strutturali o peggioramento delle attuali condizioni, polvere, contaminazioni, rumori, pericoli derivanti dall'uso di macchinari, ecc.).

Per acquisire ulteriori documenti si è proceduto ad effettuare accesso atti presso Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo in data 28/03/2024 ma con esito negativo in quanto non è stata rinvenuta nessun atto utile in tal senso.

ANALISI URBANISTICA

Sulla scorta del Certificato Destinazione Urbanistica aggiornato prot. n. 295437_2025 (**Allegato 10**) acquisito in data 26/05/2025, in virtù della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, la particella 839, che rappresenta l'area di sedime dell'originario edificio, parimenti ad altre ricade:

- in generale all'interno della zona omogenea "**A2**" – *tessuti urbani storici* normate

dall'art. 5 delle N.T.A.;

mentre anche in base alla tavola n. 5 (**Allegato 11**) del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (PPE), approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13.07.93 ricade:



- quota parte unità edilizia classificata nella tipologia “Palazzo” con modalità d'intervento “**Ripristino filologico**” numero dei livelli fuori terra “04” (normate dagli articoli 18 e 23 delle rispettive N. T. A.),
- quota parte unità edilizia classificata nella tipologia “Palazzo” con modalità d'intervento “**Ristrutturazione**” numero dei livelli fuori terra “04” (normate dagli articoli 16 e 23 delle rispettive N. T. A.);
- quota parte in “**Verde pubblico esistente**” (art. 31 delle N. T. A.).

Inoltre la part.lla 839, parimenti ad altre particelle dell'area analizzata, ricade:

- ✓ in minima parte all'interno di “*Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti*” (normate dall'art. 3 delle N.T.A.);
- ✓ in minima parte all'interno dei “*Siti di attenzione*”, secondo la carta della pericolosità per fenomeni di *esondazione* di cui in minima parte all'interno di una zona R4 rischio molto elevato secondo la carta del rischio per fenomeni di esondazione, dell'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto - Area Territoriale tra fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 819 del 17.10.2023 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana;
- ✓ all'interno di aree di *interesse archeologico* “*Centro Storico*” (ex art.142, lettera D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla nota prot. n. 0007375 dell'11.04.2022 della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo - Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana.

L'ultimo vincolo presuppone quindi che tutti i lavori di scavo nel sottosuolo devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA.della Regione Siciliana - Sezione per i Beni Archeologici.

Per ricavare informazioni fondamentali ai fini estimativi si è proceduto allo studio della tipologia d'interventi ammessi e della destinazione d'uso concessa, così come riportato nella tavola 14 del PPE.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione “Palazzo” comprende (**Allegato 11**) gli edifici antichi, residenze delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile, eventualmente composto da più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati intorno a un cortile interno accessibile da un androne carrabile, ma questa pertinenza può anche mancare.

La destinazione d'uso può essere:

- quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni;
- quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- quella di residenza collettiva;
- quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata;
- quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico.

In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.

L'area a “verde pubblico esistente” è inedificabile e inalterato nel suo assetto originario.

A seguire si riporta la legenda del PPE e l'estratto della tavola 14 con in evidenza l'area pignorata.














TIPOLOGIE EDILIZIE E MODALITA' D'INTERVENTO PREVISTI

TIPOLOGIE EDILIZIE

-  CATOIO SEMPLICE
-  CATOIO MULTIPLO
-  PALAZZETTO
-  PALAZZETTO PLURIFAMILIARE
-  PALAZZO
-  EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI (chiese, oratori, cappelle)
-  EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI (conventi, collegi, seminari)
-  EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI PUBBLICI
-  EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI PRODUTTIVI
-  EDILIZIA CONSEGUENTE AL PIANO REGOLATORE GIURISSO
-  EDILIZIA POSTBELLICA
-  SUPERFETAZIONI
-  TIPOLOGIA MISTA
-  MURA - BASTIONI - FORTIFICAZIONI
-  TORRI DIFENSIVE - TORRI D'ACQUA
-  VERDE PUBBLICO ESISTENTE
-  VERDE PRIVATO ESISTENTE
-  VERDE PUBBLICO DI PROGETTO

MODALITA' D'INTERVENTO

-  RESTAURO
-  RISTRUTTURAZIONE
-  RIPRISTINO FILOLOGICO
-  RIPRISTINO TIPOLOGICO
-  DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI E RIPRISTINO FILOLOGICO
-  DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI E RIPRISTINO TIPOLOGICO
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
-  DELIMITAZIONE DI UNITA' EDILIZIA
-  AREE ESCLUSE DAL PPE (normate da piani urbanistici esecutivi autonomi)
-  PARTICELLE CATASTALI
-  ZONA ARCHEOLOGICA

ESTRATTO TAVOLA N. 14 DEL PPE CON EVIDENZA DEL LOTTO E DEI SEGNI GRAFICI ORIGINALI CARATTERIZZANTI



TIPI DI INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

È possibile quindi nell'area in oggetto urbanisticamente procedere con due tipi di intervento: ristrutturazione (art. 16 NTA del PPE) per una piccola parte e ripristino filologico (art. 18 NTA PPE) per la porzione maggioritaria.

- La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione, che richiedono concessione onerosa, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi, l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici e il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione inoltre può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori (art. 13), purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate all'organismo principale da ristrutturare.

- L'intervento di ripristino filologico è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa e riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc. - quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica anziché un restauro. Inoltre in generale le unità edilizie o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il P.P.E. prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico.

TITOLO EDILIZIO NECESSARIO AD EVENTUALE RICOSTRUZIONE

Dal punto di vista autorizzativo per poter procedere alla ricostruzione dell'edificio occorre avere ovviamente il titolo autorizzativo edilizio rappresentato o da:

- una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) "pesante" per ripristino ai sensi dell'art. 10 del T.U.E. (Testo Unico Edilizia DPR 380/01);
- un Permesso di Costruire

in base all'esito istruttorio della pratica sulla scorta di una fondamentale interlocuzione con gli uffici tecnici.

Preliminarmente però, nel caso specifico, è necessario e fondamentale individuare e riportare allo stato originario le fondamenta e le parti basamentali storiche dell'edificio da ricostruire.

In considerazione inoltre della complessa caratterizzazione urbanistica dell'area interessata ad *area archeologica* e ricadente in *aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti* e in *siti di attenzione* per fenomeni di *erosione*, occorre per l'esito positivo dell'istanza volta ad ottenere il titolo edilizio effettuare diverse attività quali:

- a) acquisire tutti i permessi e i nulla osta necessari come l'autorizzazione dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA. della Regione Siciliana - Sezione per i Beni Archeologici, indispensabile anche per le opere di scavo;
- b) redigere vari documenti tecnici come la Relazione di compatibilità geologica del PAI;
- c) procedere eventualmente al deposito presso ufficio Genio Civile del progetto per la ricostituzione dei vari solai ed altri elementi portanti dell'edificio.

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

L'area, come indicato nelle diverse relazioni, è attualmente in completo stato di abbandono, libera da persone e cose e ovviamente non utilizzata.



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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- Voltura catastale per allineamento della ditta, con un costo pari a euro 300,00 come determinato in risposta al quesito 3.

- Saranno poi a carico dell'acquirente anche il superamento dei vari vincoli urbanistici (area interessata da inondazione, esondazione e interesse archeologico) nell'eventualità di un processo globale di ripristino e ricostruzione del compendio immobiliare.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto sull'immobile pignorato non gravano vincoli e oneri giuridici e non si rileva allo stato attuale la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.

Si segnala che con sentenza del 07/02/2024 il Tribunale di Palermo ha rigettato le domande proposte dai signori [REDACTED] con l'atto di citazione del 08/04/2021 per usucapione della piena proprietà dell'immobile e ordinando al Conservatore RR.II. di Palermo la cancellazione della trascrizione del 06/07/2021- Registro generale n. 31537 - Registro particolare n. 24312 della domanda giudiziale proposta dagli attori con l'atto di citazione sopramenzionato.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'area pignorata.

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

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato e sulla scorta delle informazioni desunte dall'Ufficio Urbanistica e dall'ufficio del Demanio Trazzerale l'area non ricade su suolo demaniale.

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

In base alle informazioni desunte presso l'ufficio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia risulta che l'area pignorata non è interessata da diritti di uso civico. Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

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

In considerazione dello stato di fatto e delle condizioni manutentive ovviamente non ci sono spese di gestione ordinarie e straordinarie regolamentate.
Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Premessa

Si riportano convalidandole le conclusioni già esposte nella specifica relazione depositata in data 26/06/2025 riguardante l'aggiornamento della stima alla luce dei nuovi documenti acquisiti e dei risultati delle diverse indagini tecniche effettuate.

Sulla base delle varie interlocuzioni con i tecnici degli Uffici Edilizia privata e dell'Area Urbanistica e della Rigenerazione urbana e direttamente con il Dirigente dell'ufficio autonomo SACE di Palermo, a seguito della formale richiesta del 02/04/2025 Protocollo AREG/0318889 sulla reale capacità edificatoria del lotto (*Allegato 12*), si è giunti alla conclusione che quest'ultimo è **suscettibile di intervento globale di ripristino e ricostruzione dell'originario edificio rovinato.**

Questa ipotesi progettuale rappresenta per il lotto pignorato il suo HBU ovvero il suo *Usa Ottimale e Migliore*, inteso come l'utilizzazione più redditizia che genera il massimo valore



tenendo conto di vari fattori come il mercato, le normative e le sue potenzialità di trasformazione.

Per la valutazione lo scrivente ha proceduto alla rivalutazione dell'area ipotizzando lo scenario teoricamente fattibile di una ricostituzione esatta - con le modalità autorizzative, gli interventi edilizi e l'iter burocratico descritte in risposta al quesito n. 6 - delle originarie unità immobiliari che componevano il fabbricato così come rappresentate nelle planimetrie d'impianto e descritte nella documentazione catastale storica e nelle relative visure.

Per poter vagliare la ricostruzione più fedele e verosimile possibile si è usufruito anche di altri elementi, già utilizzati nelle precedenti investigazioni, e nello specifico:

- 1) i vari rilievi metrici effettuati dell'area e la corrispondenza con le planimetrie d'impianto messe in scala (*Allegato 13*);
- 2) lo studio delle diverse aerofotografie storiche (*Allegato 4*);
- 3) l'analisi degli atti legali acquisiti;
- 4) l'esame delle planimetrie storiche delle unità immobiliari confinanti (*Allegato 14*);
- 5) l'esame di varie tavole allegate al PPE ("Monumentale" - "tavola dei piani terra e degli spazi liberi" - "sintesi storica dei mutamenti catastali" - tavola degli "spazi liberi" (*Allegato 15*).

Criterio di stima

Il criterio di stima eseguito è uno dei più importanti dell'estimo: quello della **trasformazione**. Si tratta di valutare la suscettività (potenzialità) posseduta dall'immobile alla trasformazione e si applica in generale tutte le volte che s'intravede la reale possibilità di adeguamento del bene alle condizioni ordinarie.

Affinché si possa applicare questo criterio estimativo occorre che l'attività edilizia di trasformazione ovviamente sia:

- 1) tecnicamente realizzabile e fattibile
- 2) legalmente ammissibile e conforme dalla normativa edilizia ed urbanistica.
- 3) economicamente conveniente.

Non dettagliando la spiegazione che sarà invece esaustiva nel paragrafo dove il procedimento valutativo sarà concretamente applicato si può affermare che il metodo della

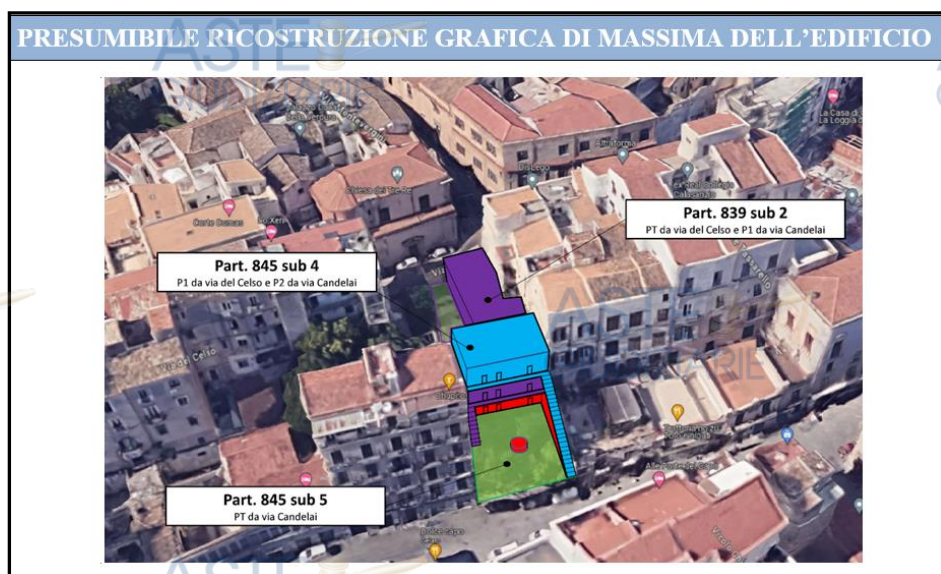
trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (fabbricato originario ricostruito) e il valore del costo della trasformazione (costi diretti e indiretti necessari per la riedificazione del fabbricato medesimo).

Tale metodologia analitica prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione.

Sia il valore di mercato del fabbricato ricostruito che i costi della trasformazione devono essere però attualizzati alla data di riferimento. Per questo motivo si considera il tempo utile per la realizzazione delle opere e di conseguenza si applica un coefficiente “n” inteso come numero degli anni di durata del processo di trasformazione ovvero in pratica il periodo che intercorre dal momento della richiesta di concessione alla vendita dell’immobile realizzato.

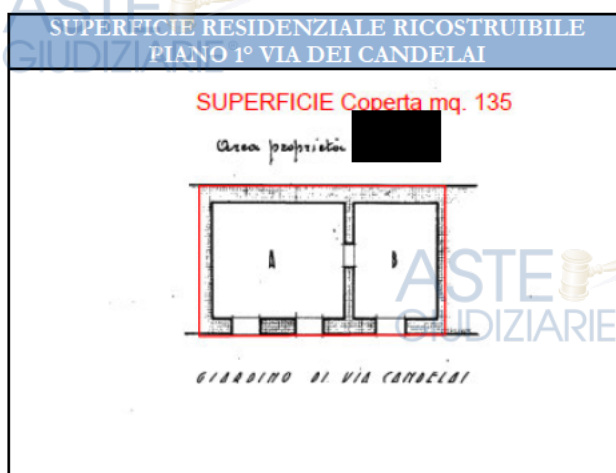
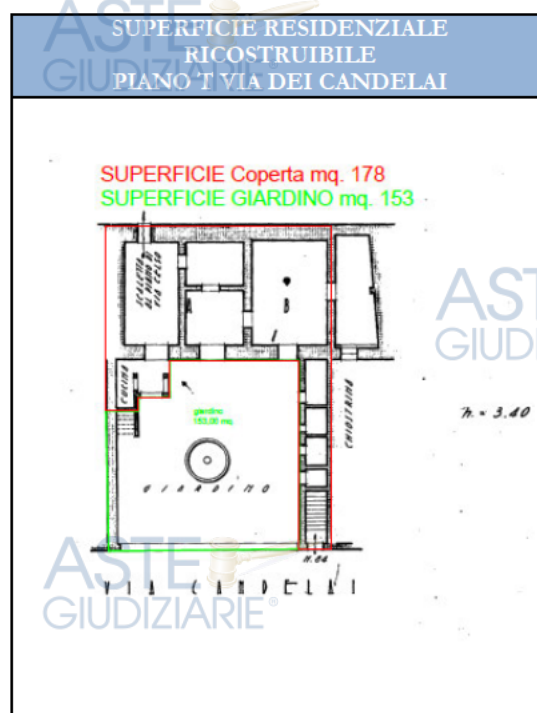
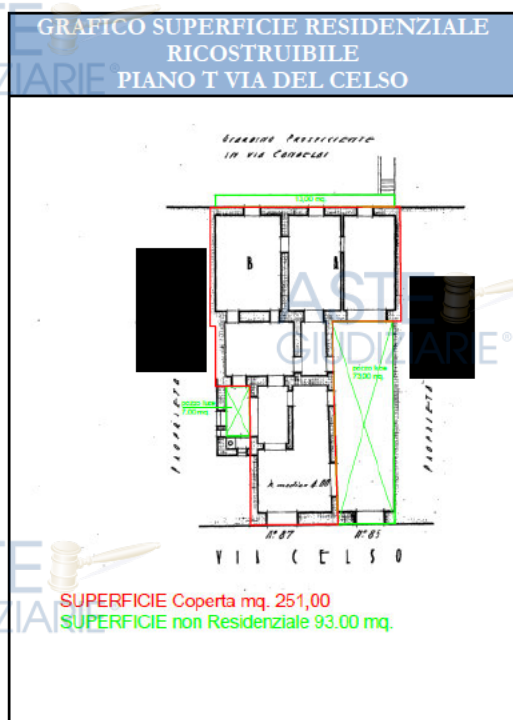
Inoltre il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio di capitalizzazione “r” corrente per il tipo d’investimento che si assume in tutte le operazioni pari a 2% equiparandolo ad un investimento a basso rischio quali possono essere i titoli di stato.

A seguire si riporta, per illustrare la probabile articolazione architettonica, nuovamente la rappresentazione grafica della presumibile disposizione del fabbricato nativo sulla scorta di tutti i risultati delle indagini espletate. Sviluppo altimetrico verosimile che può avere certezza solo dopo il processo di riconoscimento e ripristino di tutte le parti (fondamenta, basi, ecc.) ancora ricoperte dal materiale esistente.



Considerazioni valutative e ipotesi superficie commerciale ricavabile

Il ripristino ipotizzato, il cui grafico evidenziato nelle planimetrie catastali storiche d'impianto è a seguire (*Allegato 16*), si basa sulla reale possibilità di ricostruire una superficie commerciale pari a 564 m² (indicata in rosso) e non residenziale (indicata in verde) rappresentata dal giardino prospiciente la via Candelai e le aree esterne (chiostre) prospicienti la via del Celso pari a 93 m²



Applicazione del Procedimento valutativo

Come sopramenzionato il criterio della trasformazione determina il valore del terreno riedificabile in oggetto in base alla sua potenziale trasformazione (ripristino) nell'edificio originario considerando quindi il prezzo di mercato che esso potrebbe raggiungere dopo la ricostruzione detraendo i costi necessari per realizzarlo.

Il ragionamento valutativo si basa assumendo che il valore di mercato dell'area coincida con *Valore di trasformazione* inteso come differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (opere edilizie preliminari, ristrutturazione, ripristino) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione. Come già premesso tenuto conto che sia il valore di mercato del fabbricato che i costi della trasformazione devono essere attualizzati alla data di riferimento, considerando il tempo utile per la realizzazione delle opere, si è deciso di applicare un coefficiente **n** pari a 3 inteso come numero degli anni di durata del processo di trasformazione, ovvero in pratica il periodo che intercorre dal momento della richiesta di concessione edilizia o titolo equivalente, all'inizio di vendita dell'immobile realizzato.

Inoltre il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione sono scontati al saggio di capitalizzazione **r** corrente per il tipo d'investimento che si assume in tutte le operazioni pari al 2%.

Il processo valutativo della trasformazione è esposto analiticamente attraverso l'elaborazione della tabella di trasformazione ai fini estimativi. (*Allegato 17*)

La tabella di trasformazione è lo strumento che elabora i dati e i parametri di mercato inseriti generando il valore definitivo del terreno e che si basa sulla formula dell'estimo:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

dove

V_{tr} valore del terreno

V_{mp} valore di mercato dell'edificio post trasformazione

K_{tr} costi di trasformazione

qⁿ fattore di attualizzazione



A seguire una descrizione di tutti i parametri fondamentali e i dati adoperati nella tabella di trasformazione per il processo di stima.

I parametri analitici alla base della metodologia estimativa eseguita in questa sede sono:

- Ricavi di vendita

Rappresenta l'ammontare complessivo dei ricavi netti derivanti dalla vendita (cessioni realmente avvenute e/o ipotizzate) di tutte le unità immobiliari ubicate nell'edificio realizzato.

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia dell'immobile futuro post ristrutturazione (fabbricato residenziale multipiano) per la futura stima dell'edificio ripristinato si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale e più importante dell'estimo rappresentato dal **metodo comparativo** che sarà dettagliato a seguire.

Dall'indagine di mercato e sulla base dell'elaborazione della tabella di valutazione comparativa (*Allegato 18*) il più probabile valore di mercato dell'immobile post operam (ovvero i ricavi nella tabella di trasformazione), senza considerare tutti i costi per le opere di trasformazione, è pari a **€ 1.500.000** (arrot.) ovvero **2.600 €/mq.**

Metodo Comparativo

Come anticipato per ricavare il valore finale della trasformazione si è utilizzato il metodo comparativo. Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di unità immobiliari ("comparativi") aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns. caso sono stati acquisiti 4 comparativi) rappresentati da recenti ed attendibili richieste, per applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi (dimensioni, dotazioni pertinenze, ecc.) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame specificatamente si sono cercate unità immobiliari residenziali nuove ubicate nelle stesse vie o in zone limitrofe, per lo più posizionati in edifici similari recentemente ristrutturati e quindi in condizioni manutentive ottime (come sarà potenzialmente il fabbricato ripristinato in oggetto) offerti a libero mercato.

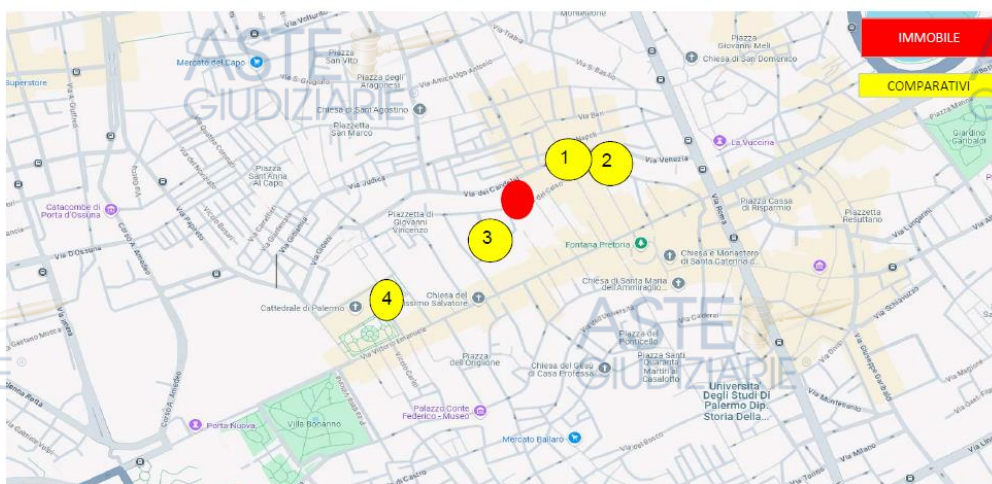
Dall'indagine di mercato sono emersi nelle immediate vicinanze n. 4 comparativi rappresentati da unità residenziali di dimensione molto ridotta rispetto all'intera superficie commerciale ricostruita, in ottimo stato ma con scarsa fungibilità e senza aree esterne di pertinenza rispetto al fabbricato che sarà ipoteticamente ripristinato.

Attraverso l'elaborazione della tabella di valutazione dei comparativi (*Allegato 18*) riportata a seguire si è ricavato un valore di mercato unitario pari a **2.600 €/mq**.

Per la stima si sono ponderati tra gli altri i seguenti elementi che caratterizzeranno il previsto (potenziale) edificio ricostruito:

- 1) Ubicazione in una microzona del centro storico della città di Palermo in grande rivalutazione e con un indice di apprezzamento in crescita;
- 2) Posizionamento con doppio ingresso (uno in via Candelai e uno in via del Celso) in due traverse della importante e storica via Maqueda, una zona ad alta vocazione turistica e monumentale.
- 3) Sviluppo su tre elevazioni;
- 4) Fabbricato previsto avrà caratteristiche architettoniche ed edilizie d'epoca di discreto pregio, indipendente e realizzato in parte in aderenza;
- 5) Condizioni manutentive del futuro palazzo saranno ottime;
- 6) Il complesso immobiliare avrà buone possibilità di frazionamento e un alto grado di fungibilità;
- 7) L'edificio sarà dotato di aree esterne e soprattutto di ampio giardino "all'italiana" prospiciente su via Candelai;
- 8) Mercato immobiliare delle future unità immobiliari ricostruite perdurerà ad essere tendenzialmente dinamico con una elevata domanda;
- 9) Immobile che dal punto di vista architettonico e distributivo degli spazi con uno sviluppo su tre elevazioni e con giardino rappresenta sotto certi aspetti un unicum immobiliare.

TABELLA COMPARATIVI - APPARTAMENTI
PALERMO - Via Candelai-Via del Celso



CARATTERISTICA		1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato		23/06/2025	23/06/2025	23/06/2025	23/06/2025
Indirizzo		via dei Candelai	via dei Candelai	via del Celso	Salita Giuseppe Artale
Localizzazione		Palermo - Centrale	Palermo - Centrale	Palermo - Centrale	Palermo - Centrale
Descrizione immobile		ristrutturando edificio storico tra via del Celso e via dei Candelai, all'interno del quale si stanno realizzando rifinitissimi mono / bilocali di varie tipologie , a partire da 45 metriquadrati	ristrutturando edificio storico tra via del Celso e via dei Candelai, all'interno del quale si stanno realizzando rifinitissimi mono / bilocali di varie tipologie , a partire da 45 metriquadrati	monolocale sito al piano terra di un edificio del 300 totalmente restaurato	in un edificio signorile in totale ricostruzione, appartamenti composti da 2 / 3 vani con possibilità di terrazzo
Superficie Commerciale		60,00	45,00	25,00	75,00
Richiesta/prezzo venduto (Euro)		130.000,00	120.000,00	65.000,00	180.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)		2.166,67	2.666,67	2.600,00	2.400,00
Porzione/cielo terra		Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano		T	T	T	T
Condizioni di manutenzione immobile		Nuova costruzione	Nuova costruzione	Nuova costruzione	Nuova costruzione
Livello impiantistico		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo
Esposizione		Normale	Normale	Normale	Normale
Grado di fungibilità		Buono	Buono	Buono	Buono
Pertinenze		NO	NO	NO	NO
AGGIUSTAMENTI (%)	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona	Centro storico	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Caratteristiche qualitative del fabbricato	Civile d'epoca	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
Posizionamento piano	T-1-2	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Stato manutentivo immobile	ottimo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Livello impiantistico	ottimo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Dotazione area giardino	ottimo	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
Dimensioni	564	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
Edificio indipendente	Buona	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
Grado di fungibilità	alto	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
Trattativa Commerciale %		-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE % PONDERATO		5%	5%	10%	10%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		2.275	2.800	2.860	2.640

VALORE DI MERCATO unitario (€/mq) 2.600,00

VALORE DI MERCATO (€) 1.500.000,00

- Incassi

Dal punto di vista finanziario rappresentano la quantità di denaro che il potenziale costruttore/venditore percepisce (incassa) nelle attività di gestione delle vendite. Per semplificare si è considerato sia per i ricavi che per gli incassi lo stesso andamento temporale di accredito. Di conseguenza il 30% degli incassi (parimenti ai ricavi) si prevede che possano essere generati a partire dal secondo anno di inizio mentre il restante 70% alla fine del terzo anno. Quindi anche gli incassi si assumono pari ai ricavi e quindi ammontano anch'essi a **€ 1.500.000**

- Costi di costruzione

Rappresentano esclusivamente i costi diretti per la costruzione e sono comprensivi di tutte le fasi lavorative necessarie per la definizione dell'opera completa e realizzata a perfetta regola d'arte. Comprendono anche i materiali di fornitura, i noleggi, il trasporto e la mano d'opera.

Essi sono stati stimati includendo anche gli oneri di sicurezza (ponteggi, attrezzature, opere provvisorie di protezione, ecc.) nonché le spese di adeguamento del cantiere in osservanza ed ai sensi del Dlgs. 2008, n. 81 e ss.mm.ii..

Si dividono in due aliquote: **costi edili diretti** delle lavorazioni valutate in questa sede in € 820.000,00 e **costi per lo sbancamento** e il relativo scavo anche per l'individuazione e il ripristino delle fondamenta e delle parti basamentali storiche dell'edificio (attività indispensabile per il titolo edilizio) stimate in €. 50.000.

I costi diretti, tenuto conto che non si hanno tutti gli elementi metrici per redigere un accurato computo metrico estimativo, sono stati ricavati forfettariamente sulla scorta delle seguenti fonti:

- 1) dati in letteratura;
- 2) media delle singole voci riportate nel Prezziario Regionale Sicilia anno 2025;
- 3) media dei prezzi per le singole voci del manuale DEI redatto da un'apposita commissione formata da Ingegneri e Architetti prevalentemente di Milano.

I costi inerenti allo sbancamento e scavo sono stati calcolati computando una volumetria da rimuovere di 900 mc e applicando una tariffa, in base all'indagine di mercato effettuata con imprese specializzate del settore che hanno visionato l'area, di 55€/mc.



Il totale dei costi quindi è stimato in **€ 870.000** pari a **€ 1.450 €/mq**.

- Costi indiretti

Rappresentano la somma di tutti i rimanenti costi esistenti necessari per l'iniziativa immobiliare di riedificazione. Sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che nel caso preso in considerazione, un edificio residenziale, sono così definiti e parametrizzati ai costi diretti:

- a) *Contributi di costruzione* che rappresentano i tributi da versare al comune per l'iniziativa edilizia e sono costituiti da due aliquote: costi di costruzione stimati in questa sede, come per prassi in una trasformazione estimativa, al 10% dei costi diretti ovvero € 85.000; e gli oneri di urbanizzazione stimati in questa sede in € 90.200, (45 €/mc come da tabella congruaggio Delibera di Consiglio Comunale n. 389 del 24/12/2024) e corrispondenti a circa 11% dei costi diretti;
- b) *costi accessori* corrispondenti alle spese tecniche (progettazione, prestazioni professionali e direzione lavori, ecc.) pari al 7% dei costi diretti ovvero € 61.000;
- c) *imprevisti* che da letteratura mediamente il 2-4% dei costi diretti quindi applicando il 4% dei costi diretti pari a € 37.236;
- d) *oneri finanziari* rappresentanti degli interessi passivi sui mutui, sui finanziamenti, commissioni bancarie, da letteratura mediamente tra il 3-5% dei costi diretti) e nel nostro caso valutati nel 3% dei costi diretti quindi € 26.100.

Si è supposto che ovviamente tutti i costi di costruzione saranno versati nel 2026 (anno di presentazione pratica edilizia) parimenti a tutte le spese tecniche salvo imprevisti non valutabili in questa sede.

In definitiva il totale dei costi diretti ipotizzati è pari a **€ 296.436**.

- Flussi di cassa (cash flow) e utile imprenditore

Rappresenta l'andamento dei flussi monetari (differenza tra tutte le entrate e le uscite monetarie di chi promuove l'iniziativa) in un determinato periodo ovvero il flusso di cassa operativo originato dalla gestione specifica dell'azienda costruttrice.

Per mancanza di dati finanziari certi sono stati ponderati valori medi sia del *flusso di cassa* (indicatore di liquidità) che del *MOL* (margine operativo lordo, indicatore di redditività



ovvero di generare profitti) compatibili con l'iniziativa in oggetto, per poter applicare correttamente il metodo della trasformazione, mentre l'utile dell'imprenditore è stimato in questa sede al 12% dei ricavi pari a **€ 180.000**.

Nell'applicazione del metodo della trasformazione si è ipotizzato che l'anno di inizio della costruzione sia il 2027 dove saranno spesi il 60% del totale dei costi diretti e l'anno di vendita dell'intero complesso sarà terminato nel 2029.

Elaborando tutti i dati sopramenzionati tramite la tabella di trasformazione (*Allegato 17*) la valutazione definitiva del terreno risulta pari a **euro 120.000** ovvero **229 €/mq**.

Il valore unitario ricavato, pari al 15% del valore stimato del fabbricato ricostruito, è più elevato rispetto alla media dei prezzi di altre aree edificabili in considerazione delle peculiarità esclusive del lotto ubicato nel pieno del centro storico in una microarea caratterizzata da una forte riqualificazione ed espansione edilizia.

Come ulteriore conferma della stima attribuita il lotto oggetto di stima del resto (con una superficie fondiaria pari a 524 m² e una cubatura complessiva potenziale pari a 1.692 m³) è dotato di un *indice di edificabilità effettivo* di circa 3,23 m³/m² che corrisponde ad un elevato grado di sfruttamento del lotto stesso.

Si ritiene quindi congruo stimare la quota del valore imputabile al terreno edificabile nella misura del 15% del valore complessivo dell'immobile riedificabile. In sintesi il terreno stimato "incide poco" sul valore complessivo dell'immobile in quanto gran parte del valore deriva dal volume costruito.

Tale percentuale infatti risulta coerente con la prassi stimativa per aree ad alta densità edilizia e con un limitato rapporto tra superficie scoperta e volume costruito.

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

- Costi per voltura catastale: € 300

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 300**

$V = € 120.000 - € 300 = € 119.700$ ovvero € 120.000 (arrotondato).



Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'area, decurtato dei costi sopra indicati, è arrotondando di euro 120.000.

A seguire si riporta la tabella valutativa di trasformazione

PROSPETTO TRASFORMAZIONE
Lotto sito in Palermo, via dei Candelaì 102 - via del Celso 85 - 87

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	524	Nr. Periodi	3
Volumetria complessiva	1.692	Durata singolo periodo	12
Volume edifici esistenti	0	Durata in anni	3,00
Volumetria compl. - Volume edifici esistenti	1.692	Anni di attesa	1
Superficie commerciale	564	Anno inizio richiesta titolo edilizio e relativi Nulla Osta	2026
		Anno inizio apertura cantiere ricostruzione	2027
		Anno inizio di vendita	2028
Rendimento annuo	2,00%		
Tasso periodo	2,00%		
Tipologia sviluppo	Residenziale		

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	Già Venduto	% Venduto	Ricavi Residui	2027	2028	2029		
residenziale tipologia villa patrizia	564	2.600	1.500.000					30%	450.000	70%	1.050.000
	564		1.500.000						450.000		1.050.000

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	Già Incassato	% Incassato	Da Incassare	2027	2028	2029		
residenziale tipologia villa patrizia	10%	90%	1.500.000					30%	450.000	70%	1.050.000
			1.500.000						450.000		1.050.000

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	2027	2028	2029	
Costi diretti opere edilizie (mc)	564	1.450	820.000			820.000	60%	492.000	10%	82.000
Costi scavo - sbancamento (mc)	900	55	50.000			50.000	100%	50.000		Passa a lmt
	1.464		870.000			870.000		542.000		82.000

5 - COSTI INDIRETTI

Voce	Costo Totale	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	2026	2027	2028	
Costi di costruzione	820.000	82.000	10%	82.000	100%	82.000		
Oneri urbanizzazione e costruzione	820.000	90.200	11%	90.200	100%	90.200		
Progettazione - pratiche edilizie - D.L.	870.000	60.900	7%	60.900	100%	60.900		
Imprevisti	870.000	37.236	4%	37.236	34%	12.660	33%	12.288
Oneri finanziari	870.000	26.100	3%	26.100	34%	8.874	33%	8.613
	296.436	296.436		296.436		254.634		20.901

6 - CASH FLOW

Voce	Totale	2020	2021	2022
Mol	333.564	-	183.099	947.099
Utile Promotore	180.000	-	54.000	126.000
Flussi netti annui	153.564	-	129.099	821.099
Flussi netti annui attualizzati	117.974	-	125.321	781.439

TOTALE COSTI	1.346.436	-	1.346.436	796.634	320.901	228.901
--------------	-----------	---	-----------	---------	---------	---------

VALORE AREA RIEDIFICABILE 120.000

EURO/MQ Terr. 229

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto: € 120.000,00 – 5% di € 120.000,00 = **€ 114.000,00**

Si precisa che in relazione all'articolato progetto di ricostruzione del fabbricato originario ai fini estimativi pur nella preminente volontà e nella convinzione assoluta da parte del sottoscritto di aver fornito dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si mette in evidenza che è impossibile prevedere con precisione e certezza il giudizio che verrà espresso dagli uffici deputati competenti, in particolare circa i termini di ammissione dell'istanza, la tempistica di approvazione e i costi amministrativi (costruzione e urbanizzazione); attività complessa che gli uffici tecnici del Comune di Palermo rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica stessa.

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa** (1/1 del diritto di proprietà) è pari a euro **114.000 (centoquattordicimila,00)**

Palermo, 13/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Fabrizio Ferro



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Atto di Provenienza
- ALLEGATO 2 Visure catastali aggiornate del compendio immobiliare
- ALLEGATO 3 Sovrapposizione Estratto di mappa e foto aerea
- ALLEGATO 4 Aerofotografie storiche
- ALLEGATO 5 Documentazione fotografica area pignorato
- ALLEGATO 6 Documentazione catastale storica completa
- ALLEGATO 7 Planimetria rilievo
- ALLEGATO 8 Elenco formalità Ipocatastali
- ALLEGATO 9 Richiesta e Copia testamento [REDACTED] 08_02_1943
- ALLEGATO 10 CDU aggiornato prot. 295437_2025
- ALLEGATO 11 Tavola 14 e estratto NTA Centro storico
- ALLEGATO 12 Richiesta parere Edilizia Privata
- ALLEGATO 13 Rilievo stato di fatto e comparazione con planimetrie d'impianto
- ALLEGATO 14 Planimetrie storiche confinanti
- ALLEGATO 15 Tavole PPE con indicazione area pignorata
- ALLEGATO 16 Superficie residenziale realizzabile
- ALLEGATO 17 Tabella processo trasformazione
- ALLEGATO 18 Tabella valutazione dei comparativi

