

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 135/2023

CREDITORE PROCEDE

CON

DEBITORE ESECUTATO:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MINUTOLI FABRIZIO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. CILLINO ALESSANDRO

**PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**



Unità negoziale n. 1 - Lotto Unico (ABITAZIONE), piano T
Scala D, int. 1 - Via Tindari n. 24, Palermo

Palermo, 04 febbraio 2025

C.T.U. Esperto stimatore Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.

Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.
n. 5192 dell'Ordine degli Architetti, della provincia di Palermo
Studio Tecnico: Via Passaggio Giuseppe Di Stefano n.4 – 90135 Palermo – cell. 392.7585344 / tel-fax 091408233
C.F.:BRD NNT 68H50 B429Z - e-mail: bordenganto@libero.it - archbordengantonella@pec.it



PREMESSA



Con provvedimento del 12 settembre 2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Minutoli Fabrizio nominava la sottoscritta CTU Arch. Antonietta Maria Cal. Bordenga libera professionista iscritta regolarmente all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5192, con studio in Palermo via Passaggio Giuseppe Di Stefano 4, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 12 settembre 2024, effettuava il deposito del verbale di accettazione incarico previa sottoscrizione del giuramento di rito con firma digitale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Palermo, secondo il mandato di redigere una perizia di stima dell'immobile sito in Palermo via Tindari n° 24, piano terra, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, verificava la *check list* (modulo di controllo) in atti, compilata con la collaborazione del custode Giudiziario nominato, **Dott. Cillino Alessandro** di Palermo, per il controllo della documentazione e inviata il 17.10.2024.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato.

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- tramite visure acquisite all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, in data 14.10.2024, presa visione di copia di documenti notarili presenti agli atti del fascicolo, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami. In data 18.12.2024 ispezione ipotecaria acquisite all'Agenzia del Territorio.
- in data 11.10.2024 e in data 14.10.2024 acquisiti i certificati dei dati anagrafici presso il Comune di Palermo.
- si inviava comunicazione, dell'inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto all'esecutato;
- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuare il giorno 19.11.2024 alle ore 16.00;
- in data 19 novembre 2024 alle ore 16.00, l'esperto effettuava il sopralluogo, l'alloggio risultava occupato dai debitori a titolo di proprietari del bene; si procedeva ad eseguire il rilievo metrico dello stato dei luoghi sulla scorta della planimetria catastale;

Non è stato possibile effettuare il rilievo fotografico in quanto la debitrice non ha dato la disponibilità.



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga



- in data 22.11.2024 alle ore 16, congiuntamente col custode Giudiziario è stato possibile eseguire il rilievo fotografico.
- in data 27.01.2025, previa richiesta del 28 novembre 2024, Protocollo n. 1697299, inoltrata al portale Ufficio Area della Pianificazione Urbanistica del Territorio, comune di Palermo, ricezione a mezzo pec, copia di certificato di destinazione urbanistica;
- In data 18 ottobre 2024 è stato acquisito l'atto di compravendita presso il Notaio [REDACTED] di Palermo, Rep. 207090 raccolta 5349 del 12.01.2012;
- In data 22 gennaio 2025, previa richiesta del 09 gennaio 2025 prot. n. 957 inoltrata all'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Palermo, a mezzo pec: Attestato di abitabilità per l'immobile sito in via Tindari n. 24 piano terra scala D int. 1 Cantiere 11319 costruito con la legge n. 55 del 26.11.1955.

RISPOSTE AI QUESITI:

Lotto 1 di 1

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile lotto unico ubicato in Palermo via Tindari n. 24, piano terra, scala D, int. 1.

- **Diritti reali pignorati:** in ragione di $\frac{1}{2}$ del S [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, indicati nell'atto di pignoramento, atto di assegnazione, ispezione ipotecaria.
- **Beni oggetto di pignoramento:** i dati relativi all'immobile indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati in visura catastale storica e attuale, identificato come segue: immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 38, part.IIIa 1571, part.IIIa 1614, part.IIIa 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 161,91. (v. allegato n°5)
- **Difformità sostanziale della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:** durante le operazioni peritali, sulla scorta della planimetria catastale, si è rilevata la difformità circa lo stato di fatto riguardante la diversa distribuzione interna di alcuni vani, il balcone annesso al vano soggiorno è stato chiuso destinato a vano ripostiglio, il vano cucina è stato ampliato con il balcone. (v. risposta al quesito n. 3) I dati riportati nella visura storica catastale risultano conformi. L'immobile risulta adibito ad abitazione.
- L'immobile è stato preventivamente individuato tramite le mappe satellitari reperibili sul web (google maps e google heart pro). Raffronto delle foto satellitari



Vista aerea da Google Maps dell'isolato



Vista aerea dell'isolato (da Google Heart Pro)

- **Espropri per pubblica utilità:** non vi sono espropri in atto per pubblica utilità.
- Formazione di **UNICO LOTTO** per la vendita, in quanto il bene non è comodamente frazionabile.
- **Dati Catastali:** Immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 38, part.lla 1571, part.lla 1614, part.lla 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 161,91. **(v. allegato n°5)**
- **Confini:** L'immobile fa parte di un edificio ricadente nella part.lla 1571, (catasto terreni) la quale part.lla confina a nord con le part.lle 1614 – 1624, a sud con le part.lle 8299-8298, a est con la via Tindari (prospetto principale) e le part.lle 1623 -1622-1621-1620-1619-1618-1617-1616-1615, a ovest con le part.lle 1613-1612-1611-1610-1609-1608-1607-1606-1605. **(v. allegato n°5 e n°6 – visure storiche, visura catasto urbano – catasto terreni, estratto di mappe catastali)**
- La sottoscritta CTU, in relazione alla formazione di uno o più lotti, sulla scorta del sopralluogo e dalle peculiarità dell'unità immobiliare, individua **un solo lotto per la vendita.**

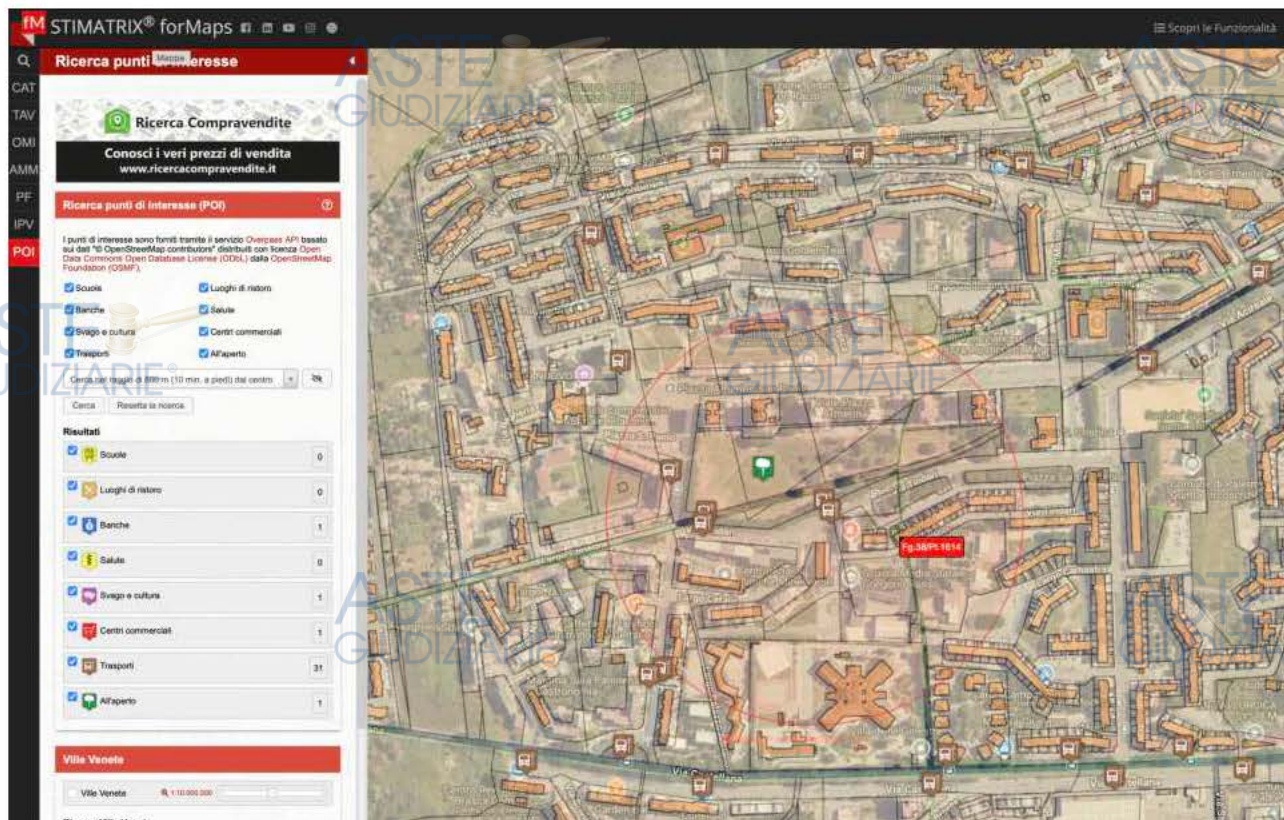
QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO.

Lotto unico – ubicazione – pertinenze e accessori: appartamento ubicato in Palermo, via Tindari n.°24, piano terra scala D, int. 1. Trattasi di un immobile ad uso **civile abitazione**, facente parte di un edificio composto da cinque livelli fuori terra, con **accesso** dal vano scala D interno 1. L'accesso all'edificio, avviene da via Tindari numero civico 24 attraverso il cancello e il portone di ingresso dell'androne condominiale. Di **pertinenza** risulta una corte esclusiva dell'immobile, il corpo scala comune, l'androne condominiale e vano ascensore. L'edificio non è correlato di portierato ma è dotato di pulsante citofono adiacente al cancello e al portone di ingresso da via Tindari civico 24.

Contesto: zona periferica, con parcheggio lungo la via la via Tindari, traffico automobilistico di media intensità, quartiere dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di 800 m sono presenti i principali collegamenti pubblici. Tipologia degli immobili di zona: edifici di civile abitazione in discrete condizioni. Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), banche, sono

presenti diverse scuole, di diverso ordine e grado, scuola elementare Russo Raciti (buono), scuola media inferiore I.C. Russo Raciti (buono), scuola media superiore (buono), luoghi di ristoro (bar, ristoranti), supermercati, luoghi di svago e cultura e luoghi all'aperto.

Ricerca per punti di interesse (elaborazione dal sistema di Stimatrix)



Dotazioni condominiali: nell'atto di compravendita del 12.01.2012, Rep. N. 207090 raccolta n. 5349 Notaio [redacted], Palermo, trascritto il 18.01.2012 ai nn. 2955 RG 2434 RP **(All n° 12 atto notarile)** viene riportato che: *la parte acquirente viene immessa nel possesso e godimento dell'immobile acquistato con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, attinenze, pertinenze, dipendenze, servitù attive apparenti e non apparenti e delle passive soltanto quelle legalmente costituite e trascritte, e con la quota proporzionale, da considerare in ragione condominiale, come per legge, sulle parti comuni dell'edificio enti ed impianti di uso e godimento, alla stregua di quanto disposto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile, così come acquistato e posseduto dalla parte venditrice senza esclusioni e riserve di sorta.*

È stato constatato che vi è condominio costituito.

Altezza utile immobile piano terra: H – mt 3,00.

Composizione immobile allo stato di fatto: ingresso principale su vano ingresso - disimpegno (mq 5,88), soggiorno (mq 18,04), letto 1 (mq 16,82), letto 2 (mq 12,56), cucina (mq 10,24), wc. (mq 4,53), rip. (3,20 mq), rip. (mq 3,34), corte esclusiva di pertinenza (mq 136,00). Complessivamente la condizione dei servizi igienici rispetta le vigenti norme igienico sanitarie. **(All n° 2 planimetria stato di fatto)**



Vista ingresso - disimpegno



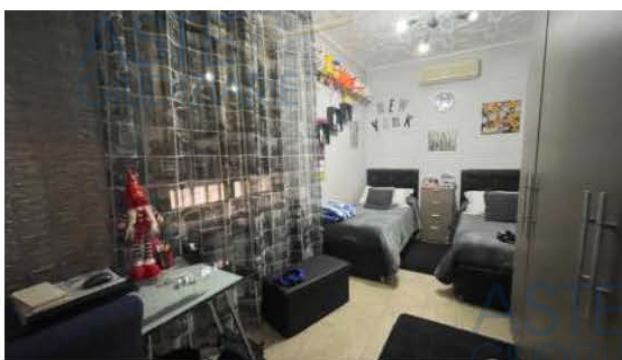
Vista del vano soggiorno



Vista del vano disimpegno



Vista del vano letto 1



Vista del vano letto 2



vista del vano cucina



Vista del vano wc



Vista del vano ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del vano ripostiglio



Vista della corte esterna lato soggiorno



Vista della corte esterna



Vista ingresso esterno sulla corte esclusiva



Vista della corte esterna annessa al vano cucina

Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti	Ceramica	Buona	Buono
Pavimenti e piastrelle (wc, cucina e veranda)	Ceramica	Buona	Buono
Pavimento esterno corte esclusiva	Battuto di cemento	Discreta	Necessita di manutenzione
Infissi esterni con avvolgibili	Alluminio	Discreta	Buono
Infissi esterni veranda	Alluminio	Discreta	Buono
Infissi interni	Legno	Buona	Buono
Finitura pareti camere	Tinteggiatura intonaco e rivestimento in pietra in alcuni vani	Buona	Buono
Finitura pareti WC	Tinteggiatura intonaco e rivestimento in ceramica	Discreta discreta	Necessita di manutenzione Buono
Finitura esterna	Intonaco di tipo civile e rivestimento in pietra basamentale	Discreta buona	Necessita manutenzione

Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina	Funzionante.
Acqua calda sanitaria	Allacciamento caldaia con metano	Funzionante.
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete fognante cittadina	Funzionante.

Elettrico	Sottotraccia	*Funzionante, necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.
Riscaldamento	Impianto esistente autonomo	Funzionante
Impianto di allarme	Non esistente	-
Allacciamento metano	esistente	Funzionante
Raffrescamento riscaldamento	Pompe di calore	Funzionanti.

*L'impianto deve essere aggiornato alla normativa in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008.

Di seguito si riportano: planimetria dello stato di fatto rilevata in sede di sopralluogo (**v. allegato n°2**) e planimetria rielaborata come da documentazione catastale del 16.06.2010 (**v. allegato n°6**):

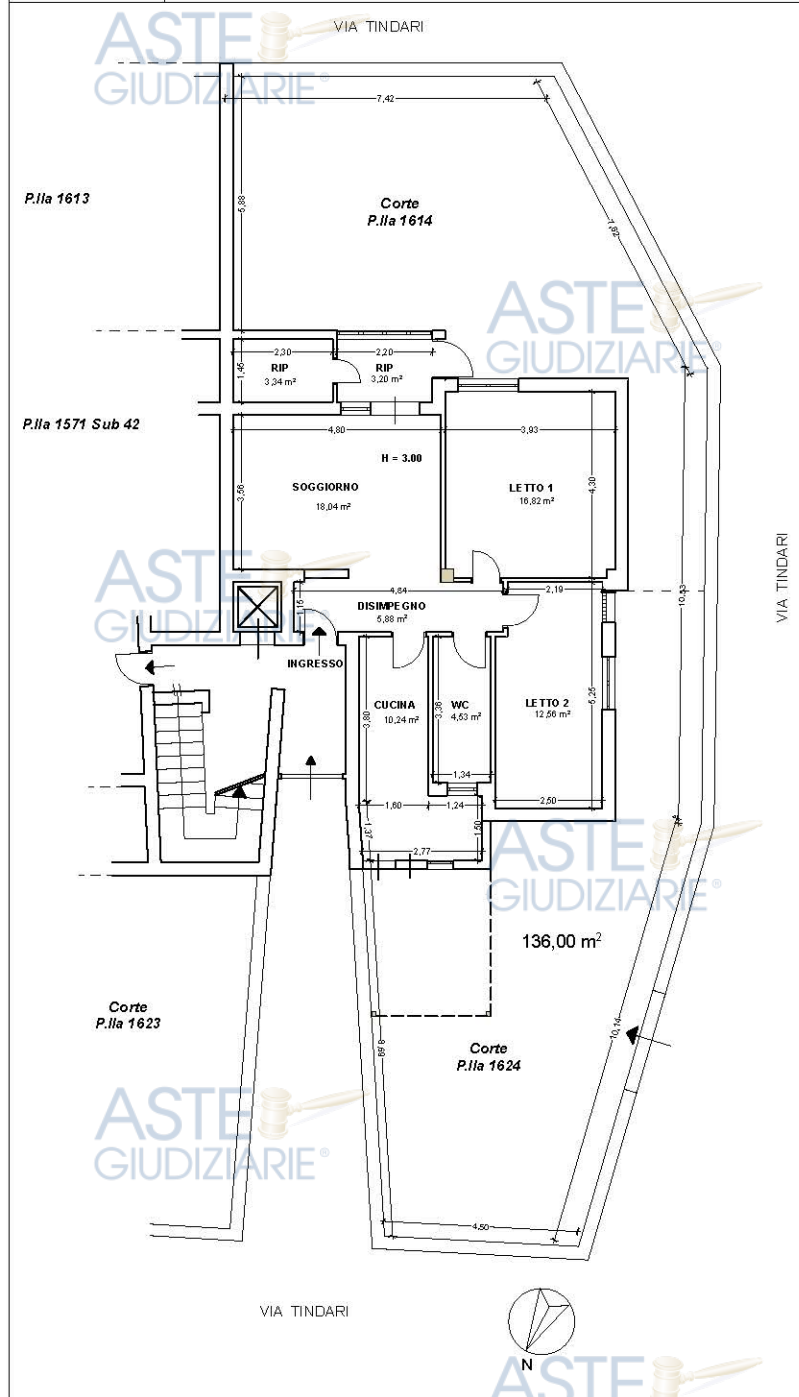
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Immobile via Tindari n. 24 Palermo - piano
terra - scala D, int. 1
N.C.E.U. foglio 38, par.lla 1571 sub 41

scala 1:100

H = 3.00



Superficie netta: mq 74,30 + corte esclusiva mq 136,00;

Superficie lorda: mq 87,15

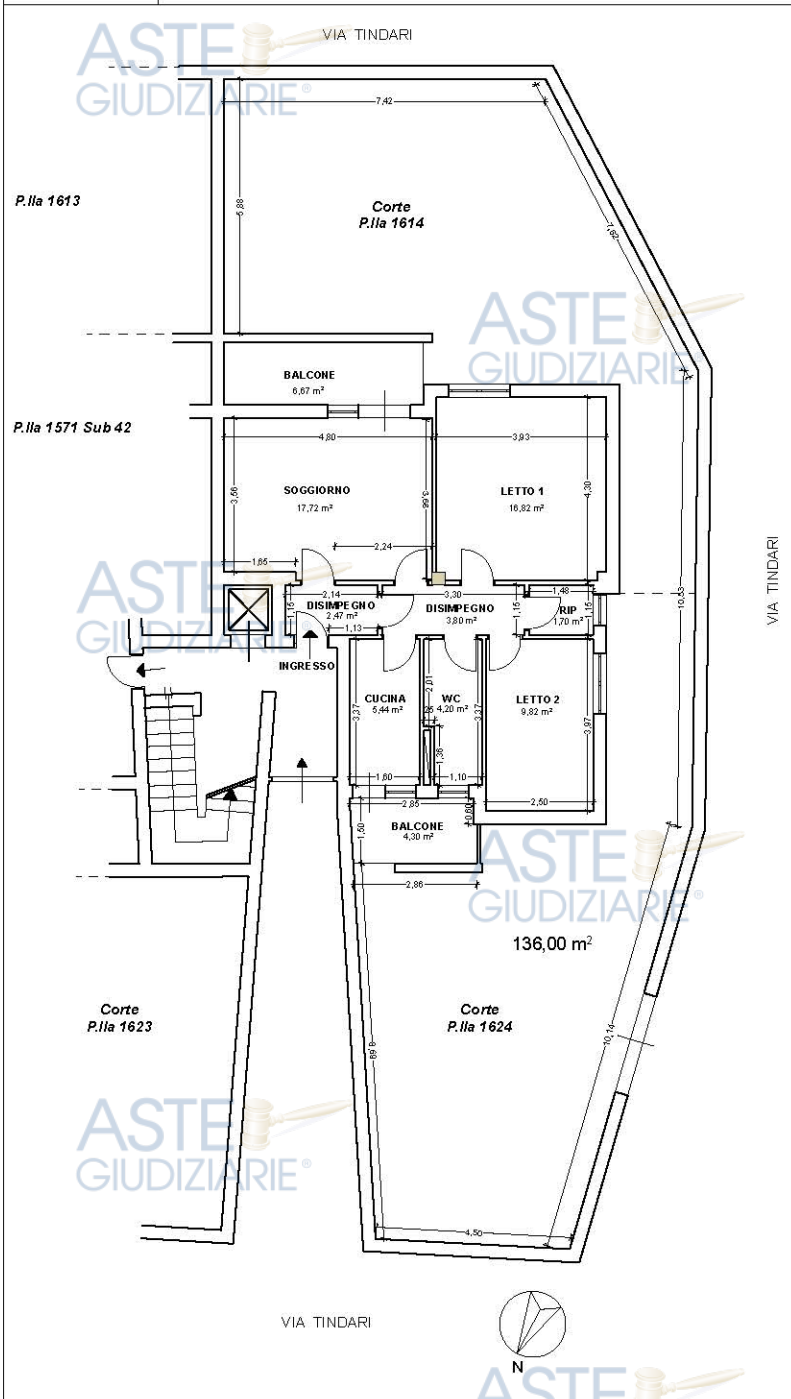
PLANIMETRIA RIELABORATA DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

PLANIMETRIA RIELABORATA
DA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Immobile via Tindari n. 24 Palermo - piano
terra - scala D, int. 1
N.C.E.U. foglio 38, par.lla 1571 sub 41

scala 1:100

H = 3.00



Superficie netta: mq 62,00 + balconi mq 10,97 + corte esclusiva mq 136,00;

Superficie lorda: mq 75,00

Esposizione: l'immobile gode di un'esposizione su tre lati lungo via Tindari n. 24 e dispone di una corte di pertinenza esclusiva, che ne valorizza ulteriormente la vivibilità e l'illuminazione naturale.

Condizioni di manutenzione esterne: i prospetti necessitano di opere di manutenzione.

Condizioni di manutenzione interne: La costruzione dell'edificio risale al periodo ante 1967 come da Attestato di Abitabilità – Palermo – cantiere 11319 – via Tindari n. 24, rilasciato a mezzo pec dall'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Palermo, si riporta:

-visto il certificato prot. n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco di Palermo Pro-Tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione di questo Istituto;

-visti gli atti d'ufficio;

Si attesta Che l'alloggio sito in Palermo, via Tindari n. 24, piano terra, int. N. 1, scala "D", cantiere 11319 costruito con la legge n. 55 del 26.11.1965, con esclusione di qualsiasi opera eventualmente realizzata a modica della sua consistenza originaria, è munito di certificato di abitabilità (v. **allegato n°9**).

L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso.

Impianti: l'impianto elettrico è funzionante, tuttavia non è presente alcuna certificazione e necessita un aggiornamento ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008, e pertanto va adeguato. Nella stima vengono detratti i costi per gli adeguamenti necessari.

Attestato di prestazione energetica "assente", così come si evince dalla visura eseguita presso il Catasto Energetico (v. **allegato n°7**). Nella stima vengono detratti i costi per la redazione dello stesso.

La **struttura** nel complesso è di forma regolare, la cui parte verticale dell'edificio è in travi e pilastri in cemento armato del tipo intelaiato, mentre la struttura orizzontale (solai) è in latero-cementizio. La muratura perimetrale di compimento è costituita presumibilmente da conci di tufo, la tramezzatura interna in segati di tufo, mentre la finitura esterna è con intonaco del tipo li Vigni. La copertura risulta piana.

I balconi sono aggettanti per tutti i piani dal primo al quarto. L'edificio è costituito dal corpo scala D interno di collegamento ai vari livelli delle unità abitative e vano ascensore.



Vista Edificio via Tindari numero civico 24, scala D



Vista ingresso principale Edificio via Tindari n. 24 scala D

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

Identificazione del Lotto 1 al catasto fabbricati: immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 38, part.IIIa 1571, part.IIIa 1614, part.IIIa 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 161,91. **(v. allegato n°5)** di proprietà dei debitori per la quota di ½ ciascuno. I suddetti dati sono stati verificati tramite visura storica catastale, e corrispondono ai dati (foglio, particella e sub) associati alla planimetria catastale **(v. allegato n°A5) (v. allegato n°A6)**.

- Dal confronto tra il **foglio di mappa catastale** e le immagini osservate tramite *google maps* e il sistema *Stimatrix*, si nota la conformità **riguardante il numero di particella**. Le particelle 1614, 1571, 1624, sono riportate in tutti i documenti (atto di pignoramento, visure ipotecarie e catastali etc.), la part.IIIa 1624 viene indicata tra i mappali Fabbricati correlati (visura storica catasto fabbricati). Nell'immagine allegata **(allegato n°8)** riportata dall'esame tramite il sistema Stimatrix, si evince che l'allineamento del foglio di mappa con la reale foto aerea.

- **Storia catastale:**

Catasto Terreni - Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico, l'immobile pignorato fa parte di un edificio costruito sul terreno di cui al foglio 38, particella 1571, Qualità Classe: ENTE URBANO, Superficie (mq) ha are ca 11 50, dati derivanti da Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Catasto Terreni - Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico, foglio 38, particella 1614, Qualità Classe: ENTE URBANO, Superficie (mq) ha are ca 01 92, dati derivanti da Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Catasto Fabbricati - foglio 38, particella 1571, sub 41, intestati:



Unità immobiliare dal 09/11/2015: foglio 38, particella 1571, 1614, 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 161,91. Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2011: foglio 38, particella 1614, 1571, 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita euro 161,91. Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2011 Pratica n. PA0307320 in atti dal 16/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43838.1/2011). Immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2010: foglio 38, particella 1614, 1571, 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita euro 161,91. Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/06/2010 Pratica n. PA0326064 in atti dal 16/06/2010

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30056.1/2010). Immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2010: foglio 38, particella 1614, 1571, 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita euro 161,91. Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2010 Pratica n. PA0130271 in atti dal 05/03/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13670.1/2010). Immobile sito in via Tindari n.°24, piano terra, scala D interno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: foglio 38, particella 1614, 1571, 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita L. 313.500. Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, via Tindari n.°24 piano T.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: foglio 38, particella 1614, 1571, 1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita euro 0,60, L.1.166. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987, via Tindari n.°24 piano T.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/01/2012:

Dati derivanti da Atto del 12/01/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 207090 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 915 registrato in data 12/01/2012 - ATTO DI VENDITA Voltura n. 22431.1/2018 - Pratica n. PA0149212 in atti dal 27/07/2018.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico):

Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/1984 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 2494 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 2277 registrato in data 13/10/1984 - ATTO DI VENDITA - RECUPERO VOLTURA N.3366/1985 - ISTANZA PROT.N.102215/2010 - Voltura n. 5923.1/2010 - Pratica n. PA0124760 in atti dal 03/03/2010.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: GESTIONE I.N.A. CASA. DIRITTI E ONERI REALI proprieta' 1000/1000 fino al 03/10/1984. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987. (allegato n°5 visura Catasto Terreni e Catasto Fabbricati Visura storica)

- **Esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai dati verificati presso l'Agenzia del Territorio (v. allegato n°4 – ispezioni ipotecarie).
- Durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità **tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente** circa la distribuzione interna dei vani. Di seguito si riportano la planimetria catastale, (v. allegato n°6) l'elaborazione della stessa con i dati metrici e la destinazione d'uso (v. allegato n°2), planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale, raffronti:

PLANIMETRIA CATASTALE

Data 14/10/2024 - n. T342579 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0326064 del 16/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Via Tindari

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 1571

Subalterno: 41

Compilata da:

Di Carlo Damiano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N. 3827

Scheda n. 1

Scala 1:200

- Pianta Piano Terra -
h = 3,00 m

Via TINDARI

P.lla 1613

corte
P.lla 1614

P.lla 1571 Sub 42

cucina w.c.

Via TINDARI

P.lla 1623

corte
P.lla 1624

Via TINDARI

NORD

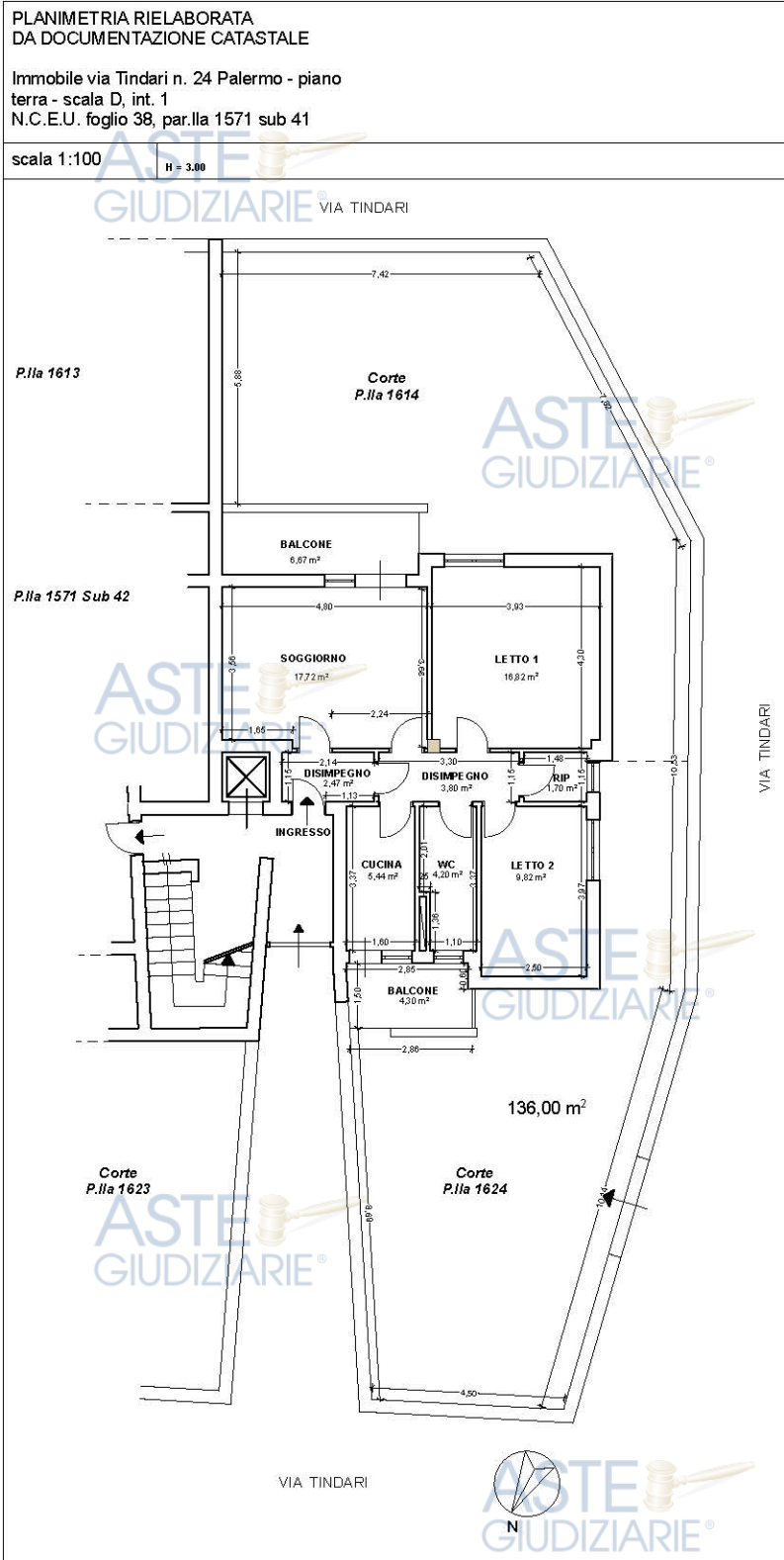
Ultima planimetria in atti

Data 14/10/2024 - n. T342579 - Richiedente: [REDACTED]

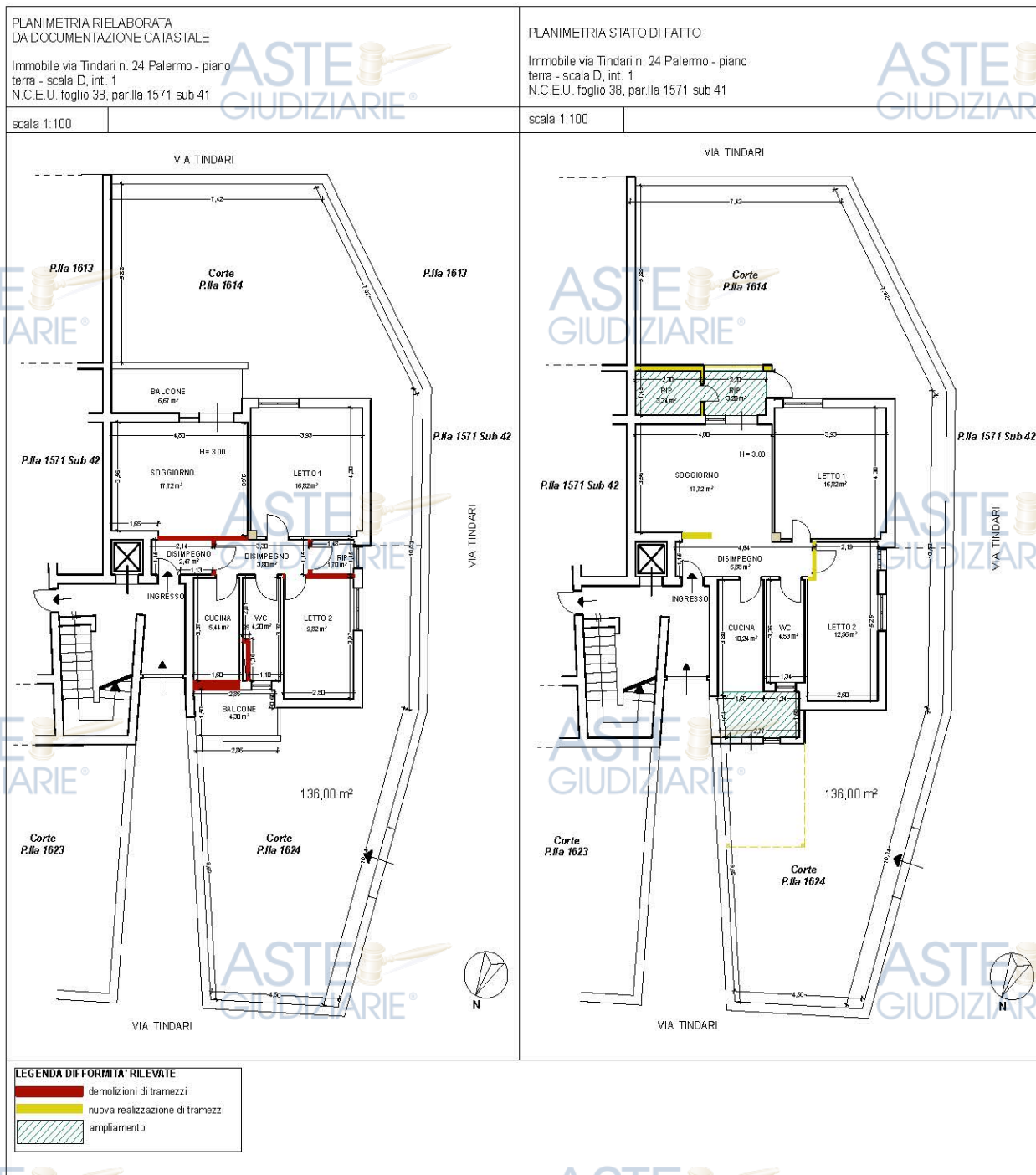
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga

PLANIMETRIA RIELABORATA COME DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE CON I DATI METRICI



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON L'INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RICONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA RIELABORATA DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE (RAFFRONTI)



Costi per la regolarizzazione dell'immobile: a seguito delle operazioni peritali eseguite sull'immobile, è stata riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto attuale, conseguente alle modifiche interne apportate alla distribuzione dei vani.

In particolare, le difformità rilevate consistono in:

- Demolizione dei tramezzi di separazione tra i vani disimpegno e il soggiorno;
- Demolizione dei tramezzi del vano ripostiglio con conseguente ampliamento del vano letto 2;
- Ampliamento del vano cucina mediante l'annessione del balcone prospiciente;
- Chiusura del balcone annesso al soggiorno e suo cambio di destinazione d'uso a ripostiglio con ampliamento dell'immobile.
- Realizzazione di una tettoia con tavolato in legno sormontato da tegole, ancorata al suolo con elementi verticali in acciaio, localizzata nella corte esclusiva antistante il vano cucina.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Lavori Pubblici – Edilizia Privata del Municipio di Palermo, è stato verificato che non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio per le irregolarità relative agli ampliamenti eseguiti, né alcuna pratica di regolarizzazione e aggiornamento catastale conforme alla nuova distribuzione interna dei locali. In riferimento alla nuova configurazione interna dei vani, conseguente alle modifiche interne apportate alla distribuzione dei vani, tali lavori rientrano tra le opere di ristrutturazione interne, che secondo l'art 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno n. 380/2001 e s.m.i., così come recepito con modifiche dall'art. 3 della legge della Regione Sicilia n°16/2016, per la regolarizzazione delle stesse è necessario affidare a un tecnico professionale quale Architetto o Ingegnere l'incarico per la presentazione di Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata "*tardiva*" (CILA) con pagamento di sanzione. Vista anche la normativa del PRG e le norme tecniche di attuazione, secondo le quali, l'immobile ricade in zona **Z.T.O B4b** "comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata" dalle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A dove nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente al comma 1: (Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 *gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade*). **(vedi Quesito 6 N.T.A) (v. allegati n°10 - 11).**

Vista la nuova configurazione interna e visto che le opere realizzate non sono state accatastate, si ritiene di provvedere ad eventuali aggiornamenti planimetrici catastali. **(All n° 2 planimetrie di raffronto con**

indicazione delle difformità rilevate). La regolarizzazione delle difformità catastali presuppone la redazione di DOCFA telematico da parte di un tecnico abilitato.

In riferimento alle opere di ampliamento dell'immobile con i balconi, costituenti a tutti gli effetti un aumento di volume, la scrivente ha eseguito delle ricerche al fine della verifica dell'epoca delle opere di abuso, riconducibili al periodo circa, successivamente agli anni 2012 (Foto aeree). (v. **allegato n°14**). Altresì non risulta nessuna istanza di sanatoria presentata presso l'ufficio condono del Comune di Palermo, a nome del debitore o del proprietario precedente per tali opere eseguite. L'edificio risale all'epoca di realizzazione ante 1967 (**vedi Quesito 6 Licenza edilizia certificato di abitabilità**) e non si può avere contezza circa l'epoca degli abusi, in quanto come da affermazioni da parte del debitore in sede di operazioni peritali, non ricorda. Pertanto in ragione della data di realizzazione incerta circa l'ampliamento e dalle caratteristiche delle opere abusive rilevate, l'immobile non può beneficiare di una delle sanatorie: **artt. 31 ss. Della legge n. 47 del 1985 – art. 39 della legge n. 724 del 1994 – art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003**, non è possibile accedere alla legge ex art. 40 L.R. 47/85 e successive, secondo le quali permetterebbero di poter sanare l'abuso.

Inoltre dal PRG e dalle norme tecniche di attuazione secondo le quali, l'immobile ricade in zona B4b, zona dove è previsto per norma che possono essere eseguiti solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria... e come meglio descritte nel quesito n.° 6 inerenti la regolarizzazione urbanistica, alla luce di ciò se ne prevede il ripristino dei luoghi.

In riferimento alla realizzazione della tettoia con tavolato in legno sormontato da tegole, ancorata al suolo con elementi verticali in acciaio, si precisa che trattasi di struttura precaria che segue il criterio di facile rimovibilità, secondo l'art. 20 della L.R. n. 4/2003 e la sentenza recente n. 275/2020 (**Consiglio di giustizia amministrativa della Regione Sicilia**) per le verande e tettoie con superficie inferiore a 50 mq, se non realizzate in mattoni e cemento le quali costituiscono manufatti leggeri non soggetti a permesso di costruire purchè "precarie".

E' stato appurato che l'immobile è sprovvisto del certificato di classe energetica e l'impianto elettrico è privo di certificazione ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008, e pertanto va adeguato (v. **allegato n°7**).

I costi per la demolizione e il ripristino allo stato originario come da planimetria catastale, per ciò che concerne l'ampliamento dell'immobile con i balconi, vengono valutati, secondo il computo metrico a corpo per un importo pari a **€. 5.000,00** sulla base della base del Prezzario Regionale Lavori Pubblici Sicilia 2022 aggiornato ai sensi del c. 2 art. D.L. n. 50 del 17.05.2022.

All'importo complessivo dei lavori, risultato determinato in €. 5.000,00, saranno aggiunti:

Si riassumono nel seguente schema i conti complessivi per il computo metrico estimativo a corpo:

IMPORTO C.M.E. a corpo DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE PARTI ABUSIVE E RIMESSA IN RIPRISTINO	€. 5.000,00
IVA 10% su importo lavori C.M.E.	€. 500,00
Competenze tecniche (progettazione, direzione dei lavori) 20% su importo lavori	€. 1.000,00
Imprevisti 10% su C.M.E.	€. 500,00
CNPAIA 4% su competenze tecniche	€. 200,00
TOTALE COMPLESSIVO	€. 7.200,00

Si riporta di seguito lo schema dei costi da detrarre al valore di stima del bene:

Oneri da decurtare al valore di stima	
Spese per il ripristino dei luoghi (computo metrico a corpo) lavori per demolizione parti abusive e ripristino luoghi.	€ 7.200,00
Diritti di istruttoria per CILA tardiva €. 1.000,00, diritti di segreteria sanzione amministrativa €. 150,00, onorario tecnico €. 1.000,00 (per regolarizzazione nuova configurazione)	€ 2.150,00
Redazione DOCFA per la regolarizzazione nuova configurazione interna, da parte di un tecnico abilitato, di cui €. 50,00 per spese di presentazione docfa e €. 700,00 c.ca per onorario tecnico	€ 750,00
Onorario tecnico per redazione di Attestato di Prestazione Energetica incluso oneri di legge*	€ 180,00
Onorario tecnico specializzato per la certificazione impianto elettrico secondo la normativa D.M. 37/2008	€ 180,00
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	€. 10.460,00

**I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi.*

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà appartenente

, per la piena proprietà in regime di comunione legale, di appartamento ubicato in Palermo in via Tindari n. 24, scala D piano terra, int. 1.

L'immobile secondo lo stato di fatto, è composto da ingresso principale su vano ingresso - disimpegno (mq 5,88), soggiorno (mq 18,04), letto 1 (mq 16,82), letto 2 (mq 12,56), cucina (mq 10,24), wc. (mq 4,53), rip. (3,20 mq), rip. (mq 3,34), corte esclusiva di pertinenza (mq 136,00). Complessivamente la condizione dei servizi igienici rispetta le vigenti norme igienico sanitarie.

L'immobile fa parte di un edificio ricadente nella part.Illa 1571, (catasto terreni) la quale part.Illa **confina** a nord con le part.Ille 1614 – 1624, a sud con le part.Ille 8299-8298, a est con la via Tindari (prospetto principale) e le part.Ille 1623 -1622-1621-1620-1619-1618-1617-1616-1615, a ovest con le part.Ille 1613-1612-1611-

1610-1609-1608-1607-1606-1605. (v. allegato n°5 e n° 6 – visure storiche, visura catasto urbano – catasto terreni, estratto di mappe catastali)

E' riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 38 part.IIIa 1571, sub 41.

L'edificio è risalente al periodo ante 1967 come da Attestato di Abitabilità – Palermo – cantiere 11319 – via Tindari n. 24, rilasciato a mezzo pec dall'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Palermo, (v. allegato n°9).

PREZZO BASE D'ASTA euro 62.000,00;

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

Dalla visura ipotecaria eseguita sull'immobile nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, (dal periodo da ispezione ipotecaria dal 18.12.1980 al 18.12.2024) risultano le seguenti provenienze e formalità (v. allegato n°4):



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità Pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

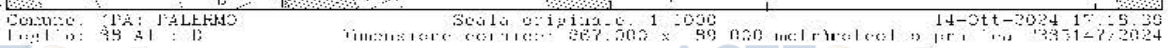
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga



ASTE GIUDIZIARIE®

modo ante 1967 e
all'epoca della cost

zione di questo

ASTE
GIUDIZIARIE®

abitabilità e/o agibilità

zione di questo

ASTE
GIUDIZIARIE®

abitabilità e/o agibilità

ato di abitabilità (v. 
78/2020 – art. 1 co

ASTE GIUDIZIARIE®

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo – Area Urbanistica e della Rigenerazione della Mobilità e del Centro Storico, in data 27.01.2025, (v. allegato n°10) viene riportato:

- VISTO il D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02;
- VISTI gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004;
- VISTO il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Eleuterio e dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto, approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005 ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007 e successivi aggiornamenti;
- VISTA la D.C.C. n° 125 del 14.06.2006 e la D.C.C. n° 106 del 14.05.2008 di "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n° 7/04 di Presa d'atto – Errori e Correzioni";
- VISTA la mail del 22/01/2025 della richiedente con la quale rinuncia alla certificazione della particella n. 1624 del foglio di mappa n.38/D;
- VISTO l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Palermo il 02/12/2024 con prot. n. T9123/2024;
- VISTI gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

-Che le particelle nn.1571 e 1614 del foglio di mappa n.38/D ricadono in **Zona territoriale omogenea B4b** (artt.6-10-2-25-23bis-27 delle N. di A.);

-che le particelle nn.1571 e 1614 del foglio di mappa n.38/D rientrano all'interno di aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (Art. 3 delle N. T. di A.);

-che maggior parte della particella n.1571 e parte della particella n.1614 del foglio di mappa n.38/D rientrano all'interno della fascia di rispetto di 50 mt. dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N.T. di A.) (1);

-che la particella n.1571 del foglio di mappa n.38/D rientra per la maggior parte all'interno di un'area con livello di pericolosità basso – P1 e minima parte con livello di pericolosità moderato – P2, secondo la "Carta della Pericolosità Idraulica per fenomeni di Esondazione" dell' Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Oreto - area compresa tra il Bacino del 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;

-che la particella n. 1571 del foglio di mappa n.38/D rientra per la maggior parte all'interno di un'area con livello di rischio elevato – R3 e minima parte con livello di rischio medio – R2, secondo la "Carta del Rischio Idraulico per fenomeni di Esondazione" dell' Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Oreto - area compresa tra il Bacino del 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;

-che la particella n.1614 del foglio di mappa n.38/D rientra all'interno di un'area con livello di pericolosità bassa – P1, secondo la "Carta della Pericolosità Idraulica per fenomeni di Esondazione" dell'Aggiornamento

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga

del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Oreto - area compresa tra il Bacino del 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;

-che la particella n. 1614 del foglio di mappa n.38/D rientra all'interno di un'area con livello di rischio medio – R2, secondo la "Carta del Rischio Idraulico per fenomeni di Esondazione" dell' Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Oreto - area compresa tra il Bacino del 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.

(1) Vista la nota n° 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: (v. allegato n°11).

Art. 6 Zone B: B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata

Art. 10 Zone B4a – B4b

1. Nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli comma 1:

(Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade).

comma 2: Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi. (v. allegato n°13 Norme Tecniche di Attuazione):

2. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.
3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e dell'art. 5.
4. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

(v. allegato n°10 – CDU), (v. allegato n°11 - stralcio del P.R.G. in vigore, tavola n° 5010 e Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.)

Di seguito si riporta lo stralcio di PRG evidenziato (Tav. P2a – 5010 quadro C 17). (v. allegato n°11)

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

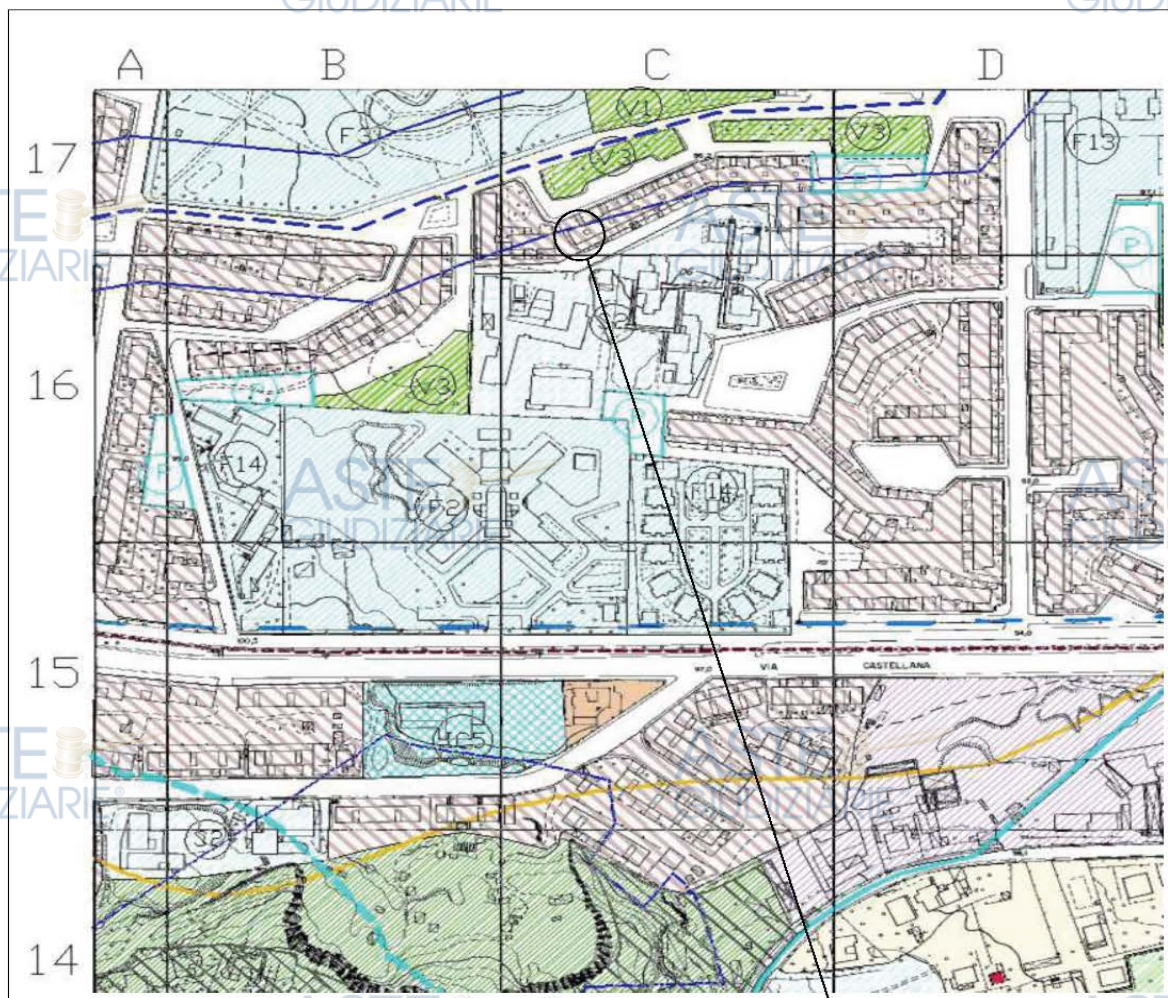
Tav. P2a - 5010

Zonizzazione e vincoli sul territorio

Adeguati al D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

Palermo - Luglio 2003

Pres. D'atto Delibera 7 / 2004



B4b Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.



V1 Campi gioco bimbi

V2 Campi sportivi

V3 Spazi pubblici a verde

V4 Aree attrezzate a parco

V5 Impianti sportivi



S1 Asilo Nido

S2 Scuole dell'obbligo



C Corsi d'acqua interrati

IMMOBILE VIA TINDARI N. 24
PART. LLA CATASTALE 1571

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

L'immobile pignorato è adibito a abitazione e occupato dagli stessi debitori, come da verifica durante le operazioni peritali del 19 novembre 2024 (**All n°3**).

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



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: Nessuno

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.

Il bene pignorato **non è gravato** da censi, livelli o usi civici.

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

- Oneri condominiali di contabilità ordinaria: **nessuno**. Vi è un condominio costituito e pertanto dalle ricerche eseguite è emerso che i debitori sono in regola con i pagamenti di tutte le quote condominiali sino al mese di novembre 2024 e che il debito attuale è di solo € 21,00 e che non hanno nessuna causa in corso. (**v. allegato n°15**).
- Non si evincono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, ad eccezione dello stesso atto di pignoramento.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

L'immobile pignorato è classificato al catasto con la categoria "E19" (abitazioni residenziali di tipo "economico"), ed è collocato in una **zona suburbana** del Comune di Palermo, ed individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari come zona "E19 – Suburbana/CRUILLAS - BRUNELLESCHI – TRABUCCO – CEP - BORGO – NUOVO - MANGO".

Per la determinazione della superficie lorda vendibile, visto la diversa distribuzione interna dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo, viene presa in considerazione la superficie calpestabile di cui alla planimetria rielaborata come da catastale:

Descrizione (per i calcoli di omogeneizzazione delle superfici si veda planimetria allegata in risposta al quesito n°2 – planimetria come da catastale)	Superficie vendibile (mq) omogeneizzata secondo i coefficienti di ponderazione indicati nel manuale dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari
Unità abitativa (superficie lorda)	75,00
Balconi	3,29
Corte esclusiva - pertinenza mq 136 - di cui mq 25	2,50
Eccedenza 111 mq	2,22
Totale	80,79

Coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale: *La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: Agenzia del territorio – Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

La superficie lorda vendibile dell'immobile pertanto è pari a mq 80,79.

Di seguito si riporta la planimetria rielaborata come da documentazione catastale dell'immobile ubicato in via Tindari n. 24, piano terra, scala D, int. 1, con il calcolo delle superfici.

Planimetria piano terra:

PLANIMETRIA RIELABORATA
DA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

SCHEMA DI CALCOLO SUP COMMERCIALE

Immobile via Tindari n. 24 Palermo - piano terra - scala
D, int. 1
N.C.E.U. foglio 38, par.lla 1571 sub 41

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

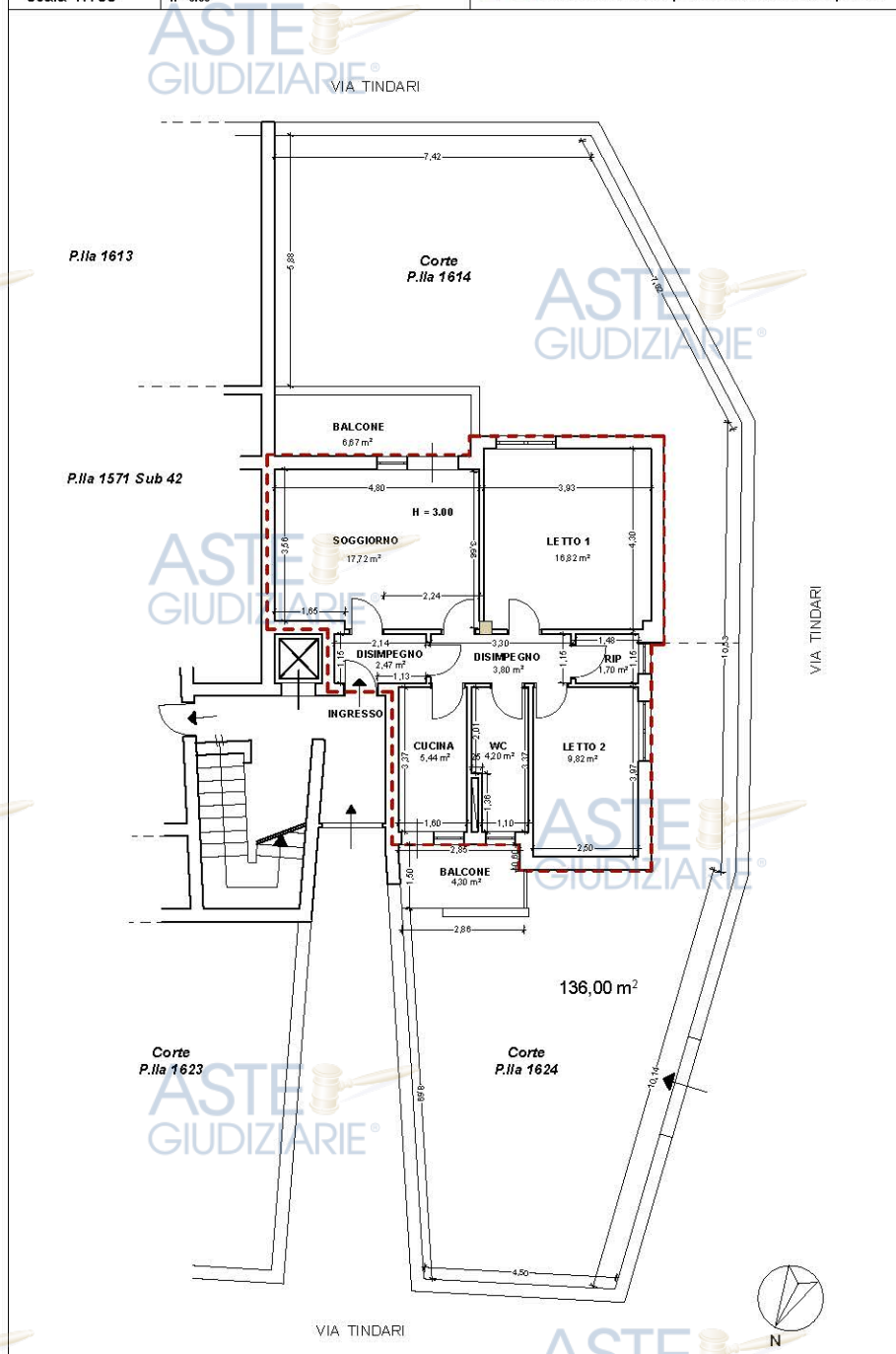
- Sup. lorda unità abitativa:	= mq	75,00
- balconi: mq 10,97 x 0,30	= mq	3,29
- corte esclusiva: mq 25 x 0,10	= mq	2,50
mq 111 x 0,02	= mq	2,22

Totale superficie commerciale: = mq 80,79

scala 1:100

H = 3,00

— — — Linea di divisione per il calcolo delle superfici



Criteri di stima adottati:

Al fine di determinare il valore venale del bene pignorato, è stato adottato sia il metodo sintetico – comparativo che il metodo mediante la capitalizzazione del reddito.

1) Metodo sintentico - comparativo

La scelta di un immobile o alloggio destinato ad abitazione, data la situazione attuale del mercato, al momento non si presenta di facile collocazione in relazione al prezzo. La posizione dell'immobile e la comodità con i servizi di comunicazione, nonché il fatto che la zona è urbanizzata, (riferita alla località *zona "E19 – Suburbana/CRUILLAS - BRUNELLESCHI – TRABUCCO – CEP - BORGO – NUOVO - MANGO"*) (All. n. 15), identificato catastalmente al foglio di mappa 38, part.IIIa 1571-1614-1624, sub 41, Zona Cens. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 161,91. (v. allegato n°A5) sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiare un eventuale acquisto dell'immobile di cui si tratta. Il taglio medio del bene costituisce un altro elemento positivo: esso può essere interessante per un'eventuale forma di investimento.

Si premette che, secondo la dottrina estimativa, in termini generali, il valore Venale è quel valore che un bene assume in un regime di libero mercato. La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto si è ottenuta secondo il metodo sintetico che consiste nell'accertare il mercato all'epoca di riferimento della stima, considerando immobili "analoghi", cioè aventi la stessa destinazione d'uso, localizzazione, età e tipologia di quello in oggetto, in modo da formare una scala comparativa di valori, ovviamente riferiti allo stesso parametro (metro quadrato, metro cubo, vano utile, etc.). Successivamente, verrà adottato il metodo analitico attraverso il quale si perviene alla determinazione del valore venale per capitalizzazione di reddito. Il probabile valore venale è determinato dalla media dei due valori ottenuti. In particolare nella determinazione del probabile valore di mercato dell'appartamento si è tenuto conto della discreta appetibilità della zona in cui il bene è ubicato.

È utile precisare che per l'ottenimento del probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato considerando le compravendite di fabbricati analoghi e limitrofi avvenute in tempi abbastanza vicini a quello nel quale eseguiamo la stima. I prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta si possono sinteticamente stimare tra **€ 750/mq e € 1.100/mq**, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024 – semestre 1) tenendo in evidenza i valori di destinazione d'uso "abitazioni residenziali di tipo civili" località *zona "E19 – Suburbana/CRUILLAS – BRUNELLESCHI – TRABUCCO – CEP - BORGO – NUOVO - MANGO"* e confermati tramite fonti acquisite dal sistema Stimatrix estrapolando i dati e verificandone la plausibilità. Per la stima sintetica in analogia ai prezzi di mercato correnti in zone simili, considerate le caratteristiche di cui sopra, lo stato dei luoghi, le condizioni di stabilità e manutenzione, tenendo presente l'ubicazione

dell'immobile e le condizioni intrinseche, nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente definita.

Nel complesso l'unità immobiliare si può definire in buono stato di conservazione e rifiniture e per questo si può ritenere che allo stato attuale si attribuisce all'immobile sito a Palermo, "località zona "E19 – Suburbana/CRUILLAS – BRUNELLESCHI – TRABUCCO – CEP - BORGO – NUOVO - MANGO" (All. n. 13), il prezzo di riferimento pari ad € 925/mq.

Per la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, per il metodo sintetico si è proceduto al calcolo della superficie commerciale. Per **superficie commerciale** si intende la somma della superficie coperta comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne, fino alla mezzeria dei muri divisorii con le altre unità immobiliari e con le parti comuni e della superficie, delle superfici scoperte di pertinenza esclusiva opportunamente ragguagliate.

2) Metodo analitico: metodo del valore per capitalizzazione di reddito

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dal valore di locazione massimo (per mese per cat. A/4, secondo l'O.M.I., 1° semestre 2024: **max. € 5,5/mq - min. € 4/mq** applicato alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare è stata determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, corrispondente alla superficie coperta netta. Tale metodo va fatto col metodo del valore venale per capitalizzazione di reddito che si basa sulla formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn/r \quad \text{in cui:}$$

Vm = Valore di mercato;

Rn = Reddito annuo netto, ottenuto detraendo dal reddito annuo lordo le passività

dovute a tasse inesigibilità, manutenzioni, etc;

r = Tasso di capitalizzazione

Quindi sarà determinato dapprima il reddito annuo lordo, ordinario della zona, realizzabile dell'immobile, secondo sempre i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari, (Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 – semestre 1) ed estrapolando i dati, calcolando successivamente un'incidenza di spese pari al 5% del reddito annuo lordo, da detrarre al reddito annuo netto, applicando un tasso di capitalizzazione pari al 6,00%. Per cui di seguito si riporta la banca dati delle quotazioni immobiliari e i calcoli dei due metodi:

Tabella valori Agenzia del Territorio:



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO

Codice di zona: E19

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1050	1400	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	4	5,5	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,1	5,4	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 D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legend

- 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.

CALCOLO SUP. COMMERCIALE

UNITA' ABITATIVA appartamento ubicato in via Tindari n. 24, piano terra - scala D, int. 1 Comune di Palermo.

PIANO TERRA: SUP. LORDA	mq.				75,00
BALCONI: SUP. SCOPERTA	mq.	10,97	x	30,00%	3,29
CORTE ESCLUSIVA - pertinenza mq 136 di cui:	mq.	25	x	10,00%	2,50
eccedenza	mq.	111,00	x	2,00%	2,22
totale sup. commerciale	mq.				80,79

1) STIMA SINTETICA

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di mercato secondo i valori di destinazione d'uso tipologia prevalente "abitazioni di tipo civile" 2 semestre 2023, si ha:

VALORE UNITARIO: unità abitativa - piano terra scala D, int.1, ubicata in via Tindari n. 24 Palermo TRA 750 - 1100— zona E19/ Suburbana/CRUILLAS - BRUNELLESCHI - TRABUCCO - CEP - BORGO NUOVO - MANGO. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. Destinazione: residenziale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore commerciale al mq. Il prezzo pari a €. 925,00/ mq.

VALORE DI MERCATO	mq.	80,79	x	925,00	mq	€ 74.730,75
				in c.t.		€75.000,00

2) STIMA ANALITICA O DI REDDITO

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di locazione secondo i valori di destinazione d'uso tipologia prevalente "abitazioni di tipo civili" 2 semestre 2023, si ha:

VALORE UNITARIO: unità abitativa - piano terra scala D, int.1, ubicata in via Tindari n. 24 Palermo TRA 4 - 5,5— zona E19/ Suburbana/CRUILLAS - BRUNELLESCHI - TRABUCCO - CEP - BORGO NUOVO - MANGO. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. Destinazione: residenziale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore del reddito annuo lordo al mq. Il prezzo pari a €. 4,75/ mq. X mese

SUP. UTILE mq 62,00 + (superficie ragguagliata: balconi e corte esclusiva di pertinenza) mq 8,01 = mq 70,01

SUP. totale	mq	70,01	x	€ 4,75	mq	€ 332,55
-------------	----	-------	---	--------	----	----------

FITTO MENSILE X 12 = REDDITO LORDO ANNUO:

€ 332,550	x	12	€ 3.990,60
-----------	---	----	------------

DETRAZIONE DI SPESE PARI AL 5% (manutenzione, tasse, etc..) considerato che l'immobile si presenta in buono stato d'uso e di manutenzione

€ 3.990,60	x	5%	199,53 €
		Tot.	3.791,07 €

ASSUNZIONE COME TASSO DI CAPITALIZZAZIONE IL 6,00 %

VALORE VENALE DEL BENE PER	€ 3.791,07	:	6,00%	€ 63.184,50
CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO:			in c.t.	€63.200,00

Riassumendo:

il più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, si sono utilizzati due metodi:

1. il metodo sintetico;
2. il metodo analitico;

Metodo sintetico. Il metodo sintetico consiste nella formazione di un certo numero di classi di valori ottenuti da beni simili, che corrisponde alla costituzione di una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o quantomeno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta cioè di formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto, fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si ritiene sostituibile, in un ipotetico scambio, con il bene immobile da valutare per quanto concerne l'aspetto qualitativo, valutato al "metro quadrato" di superficie commerciale.

Nella determinazione del valore venale si è tenuto in considerazione dei seguenti fattori:

- presenza in grande e piccola quantità di costruzioni;
- tendenza dell'utilizzatore finale ad acquistare una nuova abitazione, purché abbia certi requisiti ritenuti indispensabili;
- presenza di occasioni di investimenti finanziari interessanti, oltre gli immobili;
- tendenza o meno verso dimensioni di alloggi particolari, non presenti nel mercato degli immobili usati;
- variazione del numero dei nuclei familiari;
- oscillazione del risparmio nelle famiglie;
- territorio comunale ad alta tensione abitativa.

Metodo analitico. Per quanto concerne il metodo analitico, esso consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri considerando un idoneo tasso di capitalizzazione. Il metodo di stima analitico utilizzato, consente, purché siano valide certe ipotesi, di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi annui posticipati, supposti costanti e per un numero di anni ragionevolmente grande. Le ipotesi sulle quali si fonda il metodo in questione sono le seguenti:

- che sia possibile prevedere, con certo grado di attendibilità, i redditi futuri e i futuri saggi di sconto;
- che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri scontati all'attualità.

Inoltre, da fonti acquisite dalle consultazioni dei valori e vendite immobiliari (schede - consultazioni valori immobiliari da Agenzia delle Entrate), di beni, localizzati nelle vicinanze e da consultazioni presso agenzie

immobiliari, comparabili col bene oggetto di causa, si è pervenuti all'ottenimento di ulteriori dati ai fini del valore di stima: **(All. n. 13)**

- immobile A04 Palermo zona OMI E19 - mq 93, €. 95.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.021,50 in c.t.
1.021,50;
- immobile A04 Palermo zona OMI E19 – mq 86 €. 92.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.069,77 in c.t.
1.070,00;
- immobile A04 Palermo zona OMI E19 - mq 92 €. 110.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.195,65 in c.t.
1.196,00;

3.287,50 / 3 = valore €/mq 1.095,833 (media aritmetica tra i valori al mq) c.t. €/mq 1.096,00

€/mq 1.096,00 x sup. commerciale dell'immobile via Tindari n. 24, piano terra, mq 80,79 = €. 88.545,84 **in c.t.**

€. 88.600,00

VALORE DI MERCATO

Espletati i metodi di stima, sintetico-comparativa, analitica (*valori OMI del primo semestre 2024*) e dall'acquisizione dalle consultazioni dei valori e vendite immobiliari (Agenzia delle Entrate), di beni, localizzati nelle vicinanze, comparabili col bene oggetto di causa, si ritiene opportuno adottare come valore di mercato dell'immobile, la media tra i tre ottenuti, dalle differenze metodologie estimative, ovvero per indagine di mercato.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile de quo è:

(€. 75.000,00 + €. 63.200,00 + 88.600,00) / 3 = €. 75.600,00 **in c.t. = €. 75.600,00**

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è dunque di €. 75.600,00, da cui detrarre i seguenti costi:

Si riporta di seguito lo schema dei costi per la regolarizzazione da detrarre al valore di stima del bene:

Oneri da decurtare al valore di stima	
Spese per il ripristino dei luoghi (computo metrico a corpo) lavori per demolizione parti abusive e ripristino luoghi.	€ 7.200,00
Diritti di istruttoria per CLA tardiva €. 1.000,00, diritti di segreteria sanzione amministrativa €. 150,00, onorario tecnico €. 1.000,00 (per regolarizzazione nuova configurazione)	€ 2.150,00
Redazione DOCFA per la regolarizzazione nuova configurazione interna, da parte di un tecnico abilitato, di cui €. 50,00 per spese di presentazione docfa e €. 700,00 c.ca per onorario tecnico	€ 750,00
Onorario tecnico per redazione di Attestato di Prestazione Energetica incluso oneri di legge*	€ 180,00
Onorario tecnico specializzato per la certificazione impianto elettrico secondo la normativa D.M. 37/2008	€ 180,00
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	€. 10.460,00

**I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi.*

Valore stimato dell'immobile	€. 75.600,00-
Oneri da detrarre	€. 10.460,00
Valore di mercato determinato al netto degli oneri	€ 65.140,00

Valore di mercato al netto degli oneri pari a € 65.140,00 al quale viene applicato una riduzione nella misura del 5% (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) e quindi:

$€ 65.140,00 - 5\% = € 61.883,00$

Prezzo a base d'asta (arrotondato in eccesso): **€ 62.000,00**

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

L'immobile per sua natura non è comodamente divisibile, e pertanto si considera la sola quota indivisa.

RIEPILOGO DI STIMA COMMERCIALE

Valore commerciale dell'immobile indiviso: € 62.000,00 di intera proprietà così suddivisa:



Prezzo a base d'asta: **€ 62.000,00**

Palermo, 04 febbraio 2025

(Il C.T.U. Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.)





Si allegano alla presente relazione di C.T.U. i seguenti documenti:

- Allegato 1)** Rilievo fotografico e planimetria con punti di scatto fotografico.
- Allegato 2)** n°4 Planimetrie: 1) Rilievo Planimetria stato di fatto; 2) Planimetria rielaborata dalla documentazione catastrale; 3) Planimetria stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (raffronti) 4) Planimetria con relativi schemi di calcolo delle superfici lorde e nette.
- Allegato 3)** Verbale di sopralluogo del 19 novembre 2024 e del 28 novembre 2024.
- Allegato 4)** Ispezioni ipotecarie.
- Allegato 5)** Visure storica catasto fabbricati fg. 38, part.IIe 1571, sub 41, visure storiche catasto catasto terreni fg. 38, part.IIa 1571 e part.IIa 1614.
- Allegato 6)** Estratto di mappa catastale (part.IIa 1571 – 1614), planimetria catastale del 16.06.2010.
- Allegato 7)** Visura Catasto Energetico per APE.
- Allegato 8)** Allineamento con mappa catastale estrapolata dal sistema Stimatrix e ricerca punti di interesse (stimatrix)
- Allegato 9)** Attestato di Abitabilità – Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo
- Allegato 10)** Certificato di Destinazione Urbanistica, Comune di Palermo.
- Allegato 11)** Stralcio del PRG – Tavola 5010 quadro C17 e norme tecniche di attuazione.
- Allegato 12)** atto di compravendita Notaio [REDACTED], Rep. 207090 raccolta 5349 del 12.01.2012.
- Allegato 13)** Tabella valori Agenzia del Territorio e consultazioni valori immobili dichiarati.
- Allegato 14)** Foto aeree
- Allegato 15)** E-mail a mezzo pec Amministratore condominio – oneri condominiali
- Allegato 16)** Certificati anagrafici e residenza dell'esecutato.
- Allegato 17)** Email di trasmissione perizia alle parti.



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio
C.T.U. Arch. A. Bordenga