

TIPOLOGIA : Appartamento

UBICAZIONE : Palermo, via Bernardo Cabrera n.28 piano Primo a destra

CONFINANTE: con la via Cabrera, con scala condominiale e con proprietà aliena.

N.C.E.U. di Palermo al fg. 56, part. 767 sub. 4. Z.c. 2 categ.A/4, classe 6, cons. 4,5 vani, superf. Cat. Tot. 67 mq, rendita euro 155,71. Palermo in via B. Cabrera,28 primo piano

ACCESSO : via Bernardo Cabrera, 28.



L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato a Palermo in via B. Cabrera, una piccola stradina alle spalle di via Cipressi nel quartiere Zisa all'interno di una palazzina costruita all'inizio degli anni '30. La palazzina è costituita da tre elevazioni fuori terra, non presenta ascensore e non ha servizio di portineria.

Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto.

Descrizione dell'Unità edilizia

L'unità edilizia, oggetto della presente relazione, è situata al primo piano, salendo le scale a destra, del fabbricato sopra descritto ed è individuata al catasto di Palermo al foglio 56 particella 767 sub 4.

L'appartamento, adibito ad abitazione, presenta una pianta difforme rispetto a quella catastale. E' composto da: piccolo ingresso collegato a un piccolo soggiorno (1), una camera (2), una cameretta, w.c., tinello, stanzino e un balcone.

La superficie utile dell'immobile è di 49,65 mq interni e di mq.2,00 di balcone

Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento si precisa che:

Pavimenti: - Gli ambienti risultano essere pavimentati tutti in ceramica.

Rivestimenti interni: I soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Rivestimenti esterni: rifiniti con intonaco tipo Li Vigni

impianto elettrico - sottotraccia

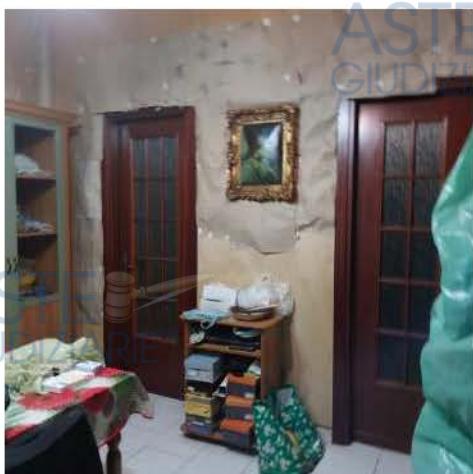
scarichi - eseguiti in opera e canalizzati

Bagni: il bagno presenta lavabo, w.c., bidet e vasca

Infissi esterni: in parte in legno con persiane e in parte in alluminio.

L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione.

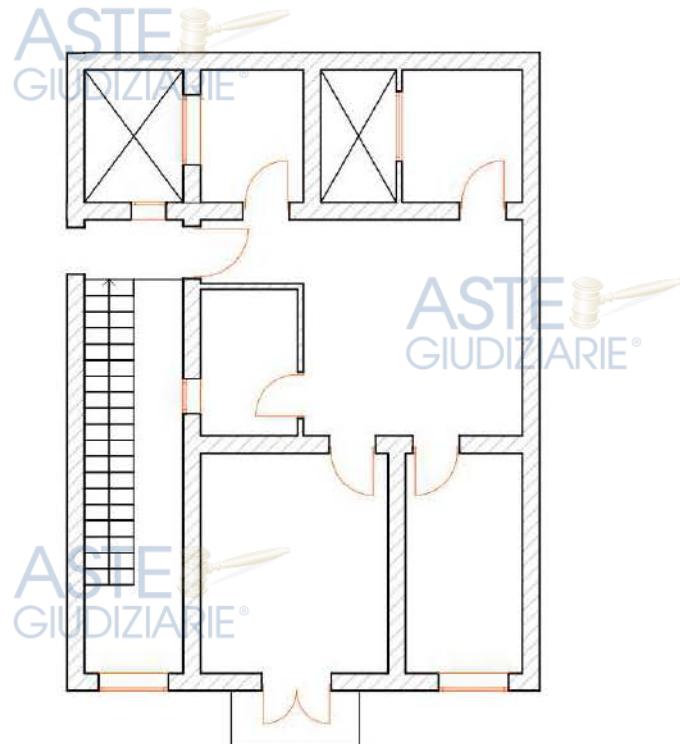
L'altezza interna è di 3,40 metri



1



2



via Caggera n.28 1° Piano



CTU 17/2023 VIA CAGGERA N.28 PIANO 1°



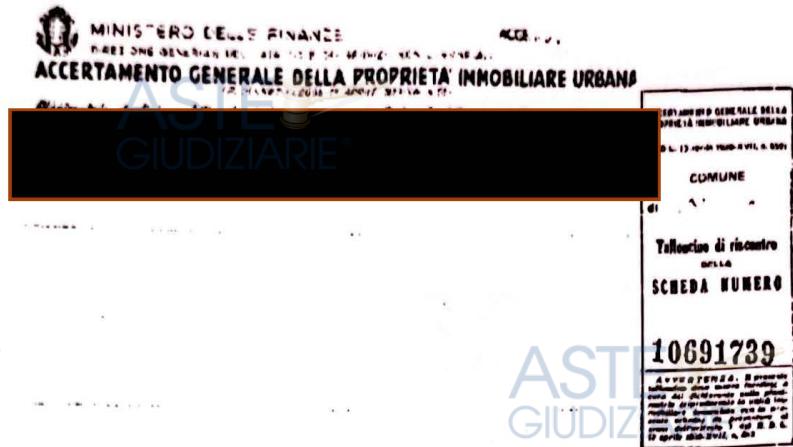
Pianta rilievo via Bernardo Cabrera, 28 Piaano 1°



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



Data presentazione: 15/11/1939 - Data: 12/02/2024 - n. T233565 - Richiedente: SCRSIVAVI1A5G027A



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/11/1939 - Data: 12/02/2024 - n. T233566 - Richiedente: SCRSLV62L65G273A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Pianta catastale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG Scansione



Modalità di calcolo delle superfici commerciali



La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata in base al DPR 114/98 e 138/98 che afferma:

"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie, nel caso in esame sono:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie catastale è data dalla somma:



a) della superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti comuni.

b) della superficie delle pertinenze (balconi, terrazzi e similari) al 30% fino a 25 mq

e al 10% per la restante parte.

CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sita a Palermo via Bernardo Cabrera, 28 piano primo determinata secondo il DPR 114/98 e 138/98 risulta essere:

appartamento interni commerciali **64,33 mq.**

Balconi 2,10 mq X 30% = 0,70 mq

TOTALE:



65,03 mq in c.t. mq. 65,00

IMPIANTI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONI

Impianto elettrico:

L'immobile è dotato d'impianto elettrico con le seguenti caratteristiche

Posizione	Sottottraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

Impianto idrico

L'immobile è dotato d'impianto idrico del tipo con scarichi eseguiti in opera e canalizzati

Posizione	Sottottraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

L'immobile non è dotato di classificazione energetica

COSTI

APE Attestato di Prestazione energetica € 200,00





QUESITO n.3 e 5 : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato e alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile al catasto è così identificato:

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist .	superficie catastale	rendita
56	767	4		A/4	6	4,5vani	67 mq	€ 155,71
indirizzo		via Bernardo Cabrera n.28 piano primo						

Mappali Terreni correlati: codice comune G273 sezione - Foglio 56 - Particella 767

Variazioni di identificativo

L'immobile non ha subito nessuna variazione d'identificativo.

Variazioni degli intestatari

Si riportano le variazioni degli intestatari nel ventennio:

Intestazione dal 15/06/2012 fino a oggi

1- omissis

proprietà per 1/1

Dati derivati da: omissis

2- omissis omissis

Dati derivati da: omissis

Esatta rispondenza formale

L'immobile ha un'esatta rispondenza formale con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e con le risultanze catastali (foglio, particella e sub).



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





Difformità riscontrate:



La planimetria dello stato di fatto è difforme da quella catastale per la distribuzione interna

Per poter mettere in regola l'immobile bisogna presentare all'ufficio edilizia di Palermo una CILA tardiva , fare il cambio della planimetria al catasto e redigere la SCA (Segnalazione certificata di agibilità).

Il costo di queste procedure è il seguente:

CILA tardiva € 150 diritti amministrativi €1.000,00 sanzione per ritardata presentazione

NCEU € 50,00 diritti amministrativi

SCA € 150,00 diritti amministrativi e marca da bollo €16,00

Totale costi amministrativi € 1.366,00



Parcella tecnico :



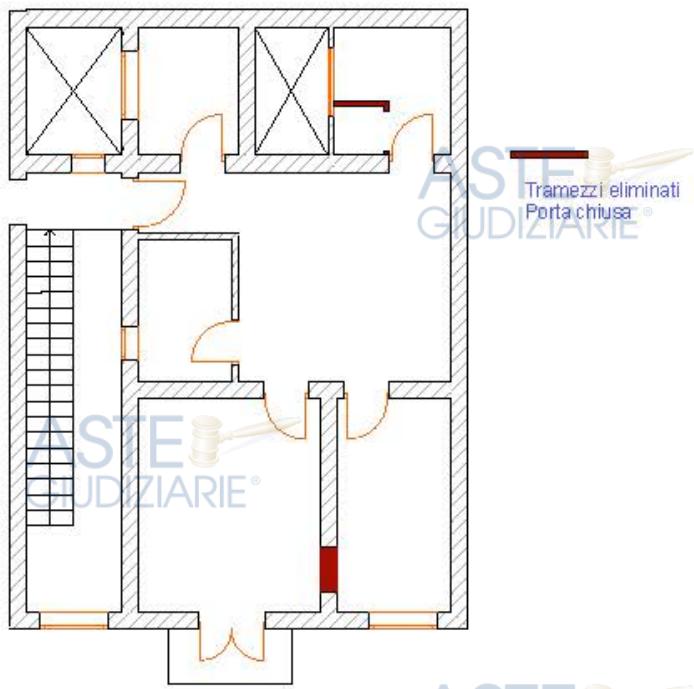
€ 1.500,00 presentazione Cila Tardiva

€ 500,00 variazione catastale

€ 1.000,00 presentazione SCA

Totale spese tecniche € 3.000,00

Totale COSTI per regolarizzare l'immobile € 4.366,00



via Cabrera n.28 1° Piano



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



10



PRIMO LOTTO

Piena e intera proprietà d'immobile destinato ad abitazione

Ubicato a Palermo in via Bernardo Cabrera, 28 piano primo salendo a dx.

L'appartamento, adibito ad abitazione, è sito a Palermo in via Bernardo Cabrera, 28 al primo piano salendo la scala a dx e presenta una pianta difforme rispetto a quella catastale.

E' composto da: piccolo ingresso collegato a un piccolo soggiorno, una camera, una cameretta, w.c., tinello, stanzino e un balcone.

La superficie utile dell'immobile è di 49,65 mq interni e di mq.2,00 di balcone

CONFINANTE: con la via Cabrera, con atrio condominiale e con proprietà aliena.

N.C.E.U. di Palermo al fg. 56, part. 767 sub. 4. Z.c. 2 categ.A/4, classe 6, cons. 4,5 vani, superf. Cat. Tot. 67 mq, rendita euro 155,71. Palermo in via B. Cabrera,28 primo piano

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; ma non è conforme alla pianta catastale perché è stata cambiata la distribuzione degli spazi interni.

Per poter regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio bisogna presentare una CILA tardiva al Comune di Palermo il cui costo è € 3.866,00

Non è presente il certificato di prestazione energetica APE costo € 200,00

ACCESSO: via Bernardo Cabrera, 28.

Superficie calcolata in base al DPR 114/98 e 138/98
appartamento interni commerciali mq. 64,33
Balconi 2,10 mq X 30% = 0,70 mq

TOTALE	65,03 mq in c.t. 65,00
---------------	-------------------------------

Prezzo Base € 33.000,00

QUESITO n.6 Regolarità edilizia e Urbanistica

Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito senza licenza edilizia ma è stato costruito sicuramente in data anteriore alla legge 1150/1942, (risulta al catasto dal 1939. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/11/1939. prot. n. 000001086) pertanto la sua costruzione si può considerare legittima dal punto di vista urbanistico.

Nel corso degli anni ha subito delle modifiche della distribuzione interna degli spazi e non è stata presentata la relativa pratica edilizia.

Per poter mettere in regola l'immobile, sotto l'aspetto edilizio, bisogna presentare all'ufficio edilizia di Palermo una CILA tardiva, fare il cambio della planimetria al catasto e redigere la SCA (Segnalazione certificata di agibilità).

Il costo di queste procedure è il seguente:

CILA tardiva € 150 diritti amministrativi €1000,00 sanzione ritardata presentazione

NCEU € 50,00 diritti amministrativi

SCA € 150,00 diritti amministrativi e marca da bollo €16,00

Totale costi amministrativi € 1.366,00

Parcella tecnico:

€ 1.000,00 presentazione Cila Tardiva

€ 500,00 variazione catastale

€ 1.000,00 presentazione SCA

Totale spese tecniche € 2.500,00

Riepilogo Costi:

Costi amministrativi € 1.366,00

Costi professionista € 2.500,00

Totale € 3.866,00

QUESITO n.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è occupato dal Sig. omissis a titolo gratuito

QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Il bene, in base alla relazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, nel ventennio preso in esame, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:



- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5 riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4
Debitore non datore di ipoteca *omissis*



- Domanda Giudiziale *omissis* a carico di *omissis*

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 4
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 844 Subalterno 5
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 2
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 13
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 757 Subalterno 8
a carico di su riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 10
riportato in NCEU a F *omissis*
foglio 56 Particella 747 Subalterno 13
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 1

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Civile Di Palermo del 10 ottobre 2014*omissis*, a carico di *omissis*

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5
riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 966
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 2400 Subalterno 46
riportato in NCT a Foglio 2 Particella 338
riportato in NCT a Foglio 2 Particella 516

- Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti atto Tribunale Di Palermo *omissis*, a carico di *omissis* per il diritto di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 10
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 13
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 1



omissis per il diritto di usufrutto su

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13
a carico di *omissis*

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 4
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 844 Subalterno 5



riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 2

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 13

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 757 Subalterno 8

- Atto Giudiziario ordinanza di applicazione misure cautelari personali e reali atto Tribunale Palermo del 6 giugno 2017 omissis a carico di omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5

riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 966

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 2400 Subalterno 46

riportato in NCT a Foglio 2 Particella 516

riportato in NCT a Foglio 2 Particella 338

a carico di omissis per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale su

riportato in NCEU a Foglio 47 Particella 929 Subalterno 1

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18 luglio 2017 al n. 3052 di restrizione dei beni (non riguarda)

- In data 2 ottobre 2017 al n. 3894 di restrizione dei beni (non riguarda)

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Palermo del 24 luglio 2019
omissis a carico di omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5

a carico di omissis

piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 4

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 844 Subalterno 5

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 2

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 13

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 757 Subalterno 8

a carico di omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 10

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 13

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 1

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Une Presso Corte D'appello Di Palermo
del 4 gennaio 2023 omissis a favore di omissis pari a 1/1 di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4

QUESITO n.9 verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10 verifica l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO n.11 Spese di gestione dell'immobile

Le spese per la gestione dell'immobile si possono computare circa in € 20,00 mensili

QUESITO n.12 valutazione del bene

Criterio di stima:

Nel caso in esame il criterio di stima che si è adottato è quello comunemente detto "sintetico – comparativo"; infatti, l'attuale situazione di mercato fa sì che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente e quindi si esclude il criterio di stima analitico.

Questo metodo consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui valori tratti e desunti da pubblicazioni di compravendita e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI,

Osservatorio del mercato immobiliare.

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. riguardante l'unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra € /mq. 520 e € /mq. 750



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	750	L	2,4	2,9	L
Box	NORMALE	630	880	L	3	4,2	L

Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ed alle spese da sostenere per adeguare gli impianti), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in base alla banca dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene equo applicare un valore unitario pari a €/mq , 600,00

Pertanto si otterrà: - mq 65 x 600,00 €/mq = € 39.000,00





Valore dell'immobile

Riduzione del valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, come disposto dal G.E., € 1.950 da cui: € 39.000,00 - € 1.950,00 = € 37.050,00

Decurtazione costi per regolarità edilizia € 3.866,00 e APE € 200,00 = € 4.066,00
37.050,00 – 4.066,00 = € 32.984,00 in cifra tonda € 33.000,00



Prezzo Base D'Asta del lotto

Aste Giudiziarie®
Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova
in cifra tonda € 33.000,00



Tanto riferisce e giudica la sottoscritta C.T.U., architetto Silvia Scardavi, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Palermo 26/06/2024



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

