

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE– ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. n. 70/2021

GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

DEBITORE:



PERIZIA

Palermo, 24 ottobre 2022

IL CTU

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

In data 24 gennaio 2022 la sottoscritta riceve la comunicazione da parte della cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'avvenuta nomina. La scrivente 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, quindi viene nominata con i quesiti secondo il mandato, dal Giudice Dott. Pignataro Gianfranco, in qualità di esperto valutatore nella procedura n. 70/2021. Successivamente in data 27 gennaio 2022, procede alla sottoscrizione del giuramento di rito con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Palermo, con l'incarico di redigere una perizia di stima dell'immobile sito in Palermo via Riserva Reale n° 9/A, piano quarto, 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, **Avv. Catalano Monica** di Palermo, per il controllo della documentazione e inviata il 10.05.2022.

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 25.04.2022, 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;
- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuare il giorno 06.06.2022 alle ore 15.30;
- si inviava comunicazione, dell'inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto all'esecutato;
- in data 26.04.2022 ricerca dei dati anagrafici presso il Comune di Palermo, in data 10.05.2022, ha ricevuto a mezzo email copia dei certificati anagrafici;
- in data 06 giugno 2022 alle ore 15.30, l'esperto effettuava il sopralluogo, congiuntamente col custode giudiziario; l'alloggio risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia; si procedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi sulla scorta della planimetria catastale;
- in data 09.06.2022, dietro richiesta della scrivente alla Amministratrice di condominio di Via Riserva Reale n. 9/A, ha ricevuto a mezzo pec il 14 giugno 2022, copia della documentazione inerente la situazione debitoria dell'esecutato con in allegato l'elenco quote da riscuotere aggiornate. A mezzo pec del giorno 14 settembre aggiornamento estratto conto del debitore.



- In data 19.08.2022 richiesta proroga di 60 giorni e autorizzazione del giorno 26.08.2022.
- in data 23.08.2022, previa richiesta del 01 luglio 2022 inoltrata all'Ufficio Area della Pianificazione Urbanistica del Territorio, comune di Palermo, ritiro copia di certificato di destinazione urbanistica protocollata il 25 luglio 2022.
- in data 30 agosto 2022, previa richiesta del 01 luglio 2022 inoltrata all' Ufficio Lavori Pubblici – Edilizia privata Municipio di Palermo, ricevuta a mezzo pec, certificato di concessione edilizia n. 3 del 16 gennaio 1995 e n. 2 del 20 gennaio 1999, protocollo n. 807/771 del 20.01.1999. Comunicazione a mezzo email pec da parte del Comune di Palermo, Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle opere pubbliche – Settore Edilizia Privata, prot. n. 926667 del 14 settembre 2022, della irreperibilità del fascicolo inerente il certificato di Abitabilità/Agibilità.

RISPOSTE AI QUESITI:

Lotto 1 di 1

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

- **Diritti reali pignorati:** in ragione di 1/2, del Sig. ██████████ in regime di comunione legale dei beni con la moglie ██████████, 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 Riserva Reale n.°9/A, interno SX, piano S1 - 4, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 149, part.IIa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55. (v. allegato n°5)
- **Difformità sostanziale della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:** durante le operazioni peritali si è rilevata la conformità circa lo stato di fatto e la distribuzione interna dei vani, sulla scorta della planimetria catastale, ad eccezione di un ampliamento rilevato nel vano cucina col terrazzo, (v. risposta al quesito n. 3) conforme il piano cantinato dove è ubicato il locale cantina annesso all'unità abitativa, è stata infatti appurata la corrispondenza con la planimetria e le visure storiche catastali.
- L'immobile è stato preventivamente individuato tramite le mappe satellitari reperibili sul web (google maps e 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 Riserva Reale n.°9/A, interno SX, piano S1 - 4, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 149, part.IIa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55.
- **Confini:** L'immobile fa parte di un edificio condominiale ricadente nella part.IIa 441, la quale part.IIa confina a nord, su area condominiale lungo la via Riserva Reale n.°9/A (prospetto principale), ad ovest



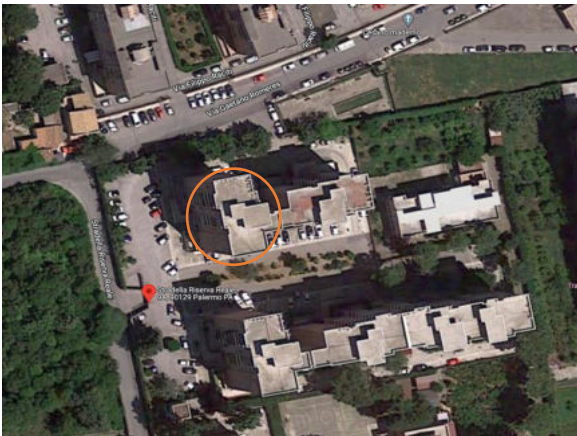
su area condominiale part.Illa 440, ad est con area condominiale e la via Gaetano Romeres, a sud con la part.Illa 442. L'immobile inoltre confina a destra con altro immobile identificato al NCEU foglio 149 part.Illa 441, sub 12, int. DX piano S1 - 4 e vano scala. (v. allegato n°5 e n° 6 - visure catasto urbano)

- 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 Riserva Reale n.°9/A, interno SX, piano S1 - 4, scala B. Trattasi di un immobile ad uso **civile abitazione**, facente parte di una palazzina condominiale denominato corpo A, di dieci livelli fuori terra e cantinato, con **accesso** dal vano scala e due vani ascensore dell'androne condominiale. L'accesso all'edificio corpo A, avviene tramite un unico cancello da via Riserva Reale n. 9/A, dal quale si accede su un'area condominiale correlato di posti macchina e un unico androne condominiale di accesso alle unità abitative. Di **pertinenza** risultano i locali cantina, ubicati al piano S1 e assegnati a ciascun condomino (dotato di identificativo numerale).

Non vi è portierato ma l'immobile è dotato di citofono.



Vista aerea da Google Maps dell'isolato



Vista aerea dell'isolato (da Google Heart Pro)



Vista dell'intero edificio (da Google Heart Pro)

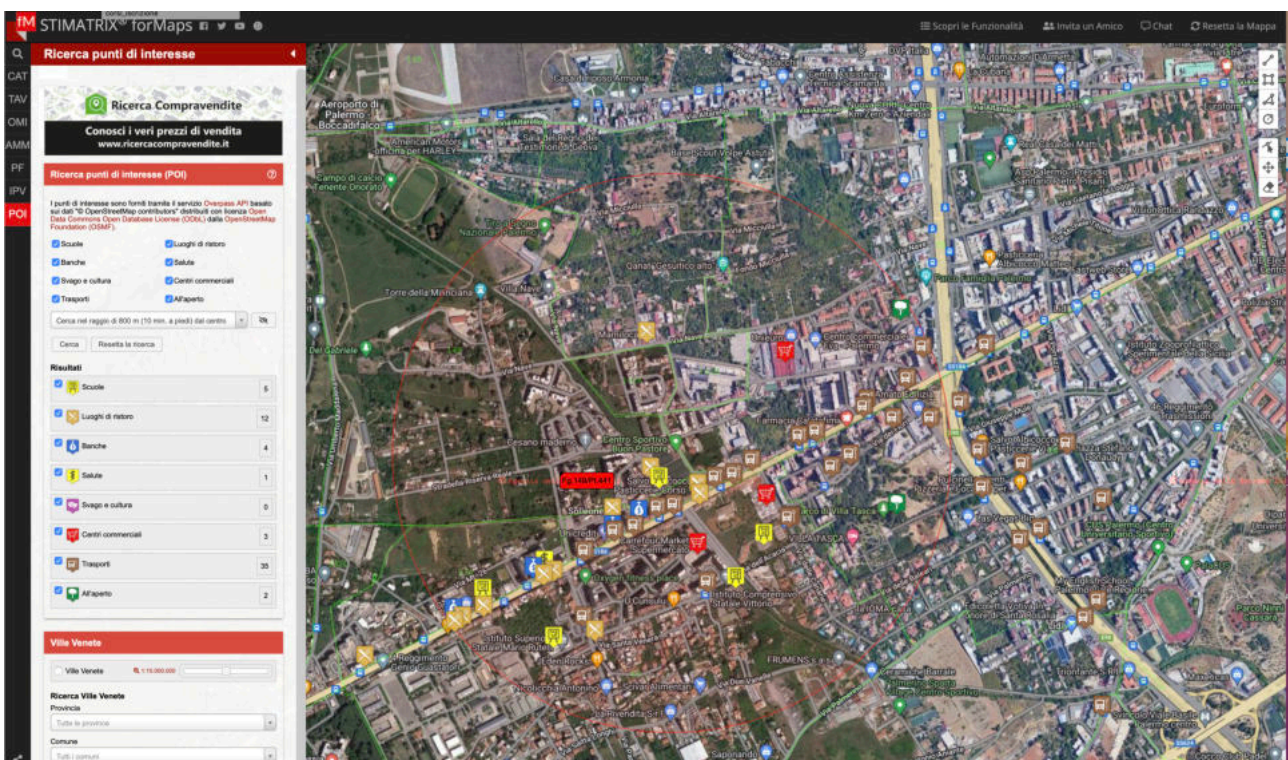


Vista aerea dell'isolato (da Google Heart Pro)



Contesto: zona periferica, discretamente silenziosa, con parcheggio privato nell'area condominiale, 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 a poca distanza da Corso Calatafimi. 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 (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), numerosi luoghi di ristoro (bar, ristoranti), supermercati, centri commerciali, luoghi di svago e cultura e luoghi all'aperto come villa Tasca.

Ricerca per punti di interesse (elaborazione dal sistema di Stimatrix) (v. allegato n°3)



Dotazioni condominiali: nell'atto di assegnazione di alloggio, Rep. N. 21511 raccolta n. 3552, Notaio Maria Daniela Morello, **(All n° 13 atto notarile da fascicolo di produzione)** viene riportato che in riferimento al corpo A, edificio per civile abitazione, con ingresso da Via Riserva Reale n. 9/A- ...restano di pertinenza del complesso e quindi fanno parte della proprietà condominiale, gli spazi ineditati destinati agli accessi e al parcheggio auto; esclusi gli spazi aggregati alle unità di piano rialzato. Che l'edificio fa parte di maggior complesso costituito nell'intero da due edifici e cioè Corpo A e Corpo B; Edificio 1 corpo A e Edificio 2 corpo B. Che gli spazi che resteranno ineditati dell'intero complesso saranno di uso comune dei condomini dei due edifici, salvo si ribadisce, gli spazi attribuiti ai piani rialzati.... -. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile. Il piano cantinato, di pertinenza condominiale, è dotato di locali cantina assegnati a ciascun condomino (dotato



di identificativo numerale). È stato constatato che non vi è nessun regolamento condominiale come da email a mezzo pec, trasmessa dall'amministratrice. **(All n° 15)**

Altezza utile immobile piano 4: H - 3,20 m, cantina H – 2,80.

Composizione immobile allo stato di fatto: ingresso principale su vano soggiorno (mq 29,15), disimpegno (mq 7,00), cucina (mq 29,40), Rip (3,10 mq), wc. con vasca (mq 6,85), wc 2 con doccia (mq 3,20) camera da letto 1 (mq 15,45), camera da letto 2 (mq 12,45), camera da letto 3 (mq 11,30), balcone (5,86 mq). Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, del ripostiglio e del vano wc 2, sono dotati di aereazione e luce naturale. L'appartamento è molto luminoso sia per l'elevazione (4° piano) che per l'esposizione dei vani prospicienti sull'area condominiale e sulla via principale. Complessivamente la condizione dei servizi igienici rispetta le vigenti norme igienico sanitarie.



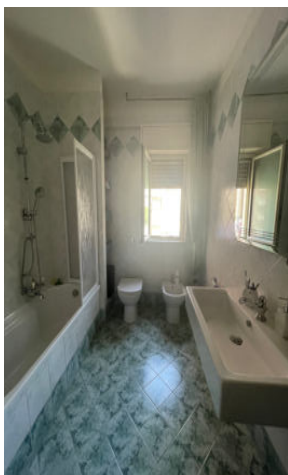
Vista del vano disimpegno



Vista del vano ingresso su soggiorno



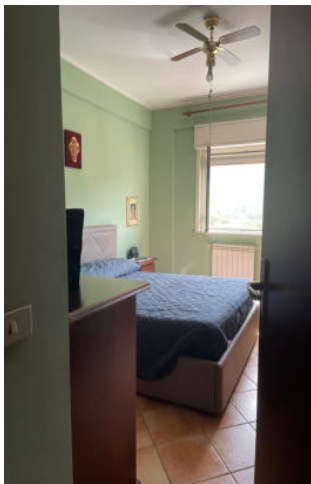
Vista del vano cucina



Vista del vano wc



vista del vano wc 1



vista del vano letto 1



vista del vano letto 2

Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti camere	Ceramica	Discreta	Buono
Pavimenti e piastrelle	Ceramica	Discreta	Buono
Pavimento esterno balcone	Gres porcellanato	Discreta	Buono



Infissi esterni	Alluminio e vetro camera con avvolgibili	Discreta	Buono
Infissi interni	Legno tamburato	Discreta	Buono
Finitura pareti camere	Tinteggiatura intonaco	Discreta	buono
Finitura esterna	Intonaco tipo Li Vigni	Discreta	Necessita manutenzione

Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina	Funzionante.
Acqua calda sanitaria	Allacciamento caldaia col 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, adeguato ai sensi della normativa vigente.
Impianto di allarme	Non esistente	
Allacciamento metano	esistente	Funzionante
Raffrescamento	Pompe di calore	Funzionanti.

*L'impianto risulta non conforme 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, planimetria rielaborata come da catastale e planimetria del piano cantinato (**v. allegato n°2**):



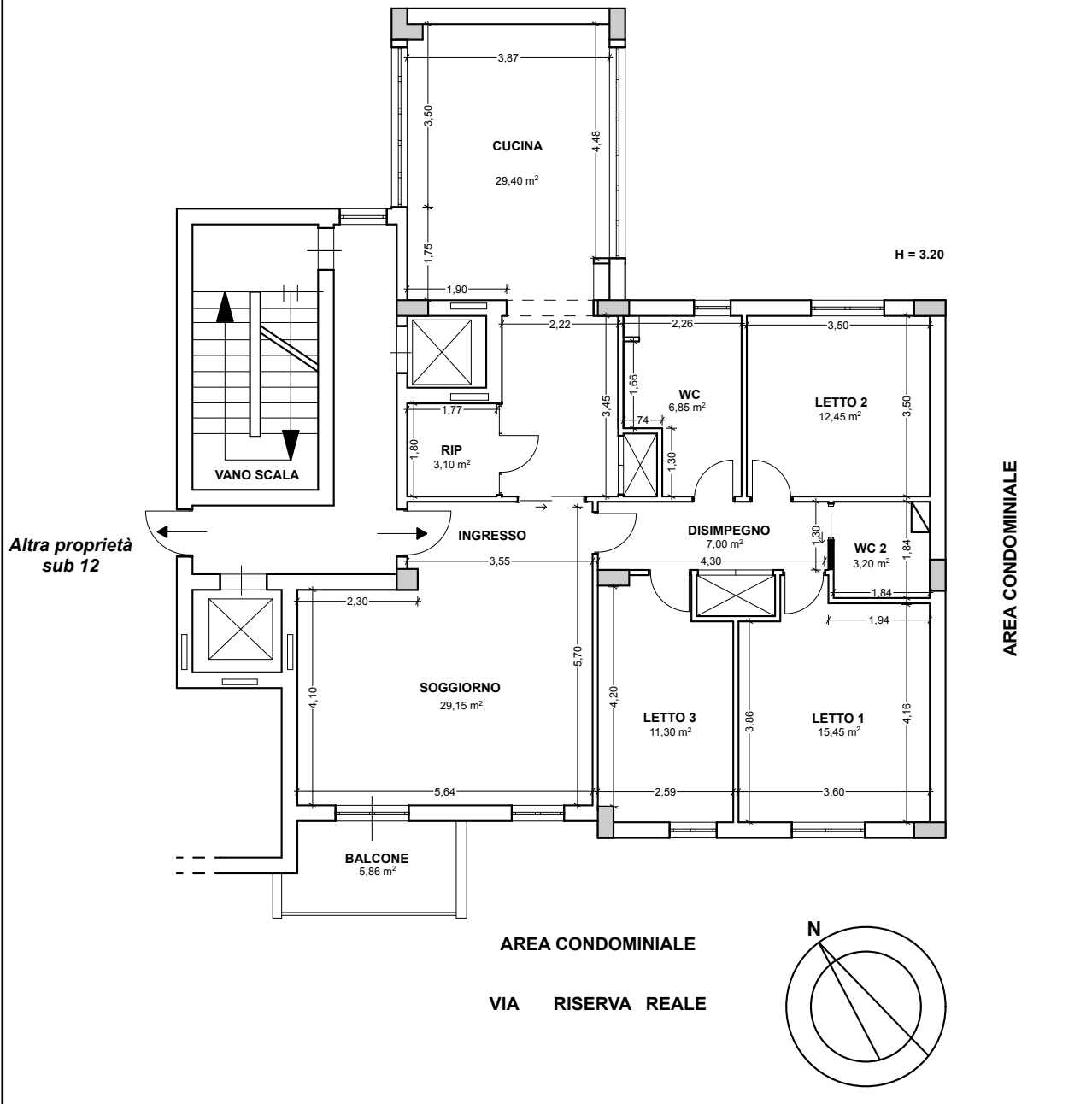
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

immobile Via Riserva Reale n.° 9/A
piano 4° SX
Palermo

scala 1:100

ALTRA PROPRIETA' CORPO B



Superficie netta: mq 117,90 + balcone mq 5,86;

Superficie lorda: mq 140,00

Giudice Dott. Pignataro Gianfranco
C.T.U. Arch. A. Bordenga

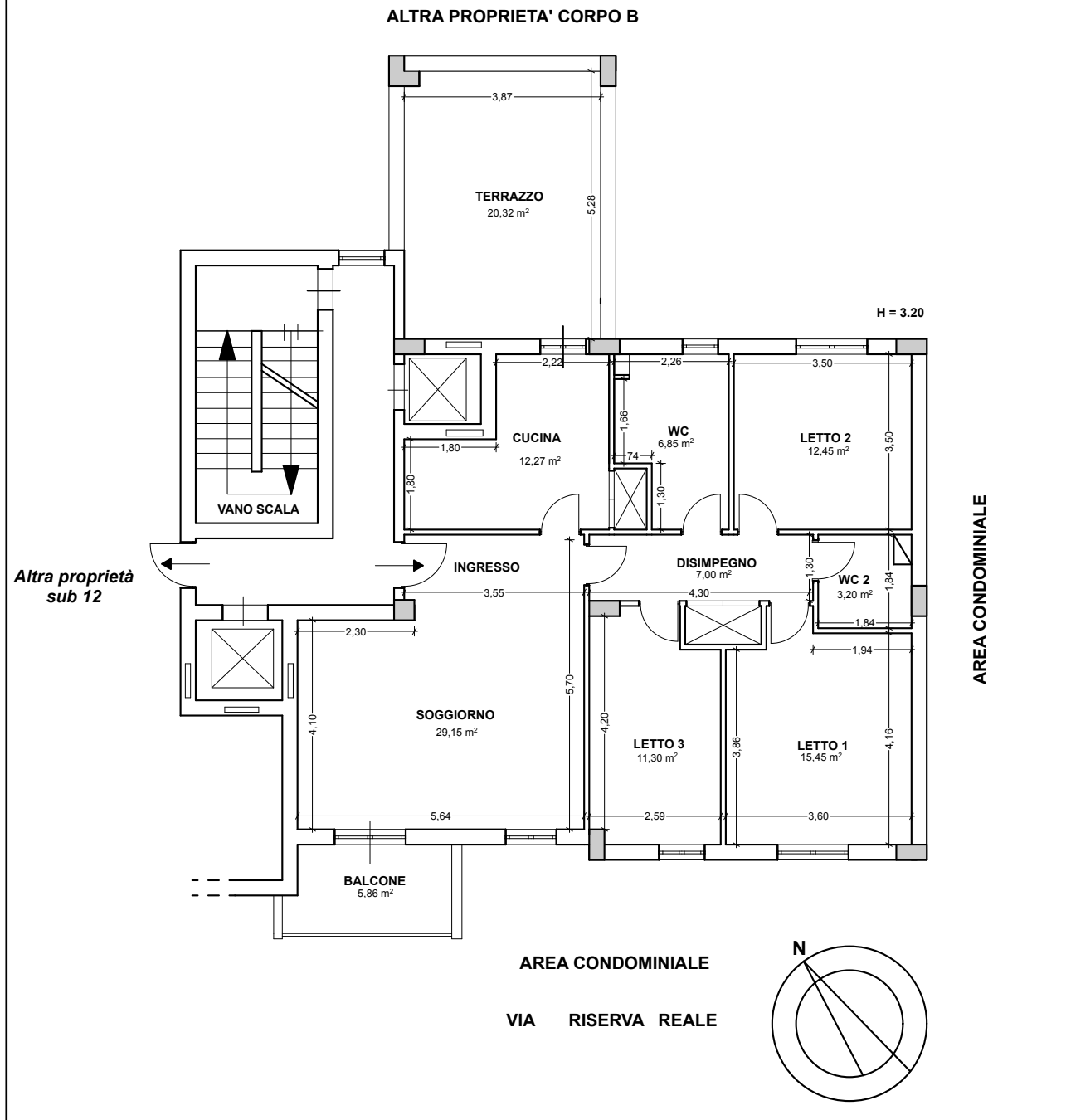


PLANIMETRIA RIELABORATA DAL CATASTALE

PLANIMETRIA RIELABORATA
COME DA CATASTALE

immobile Via Riserva Reale n.° 9/A
piano 4° interno SX
Palermo

scala 1:100

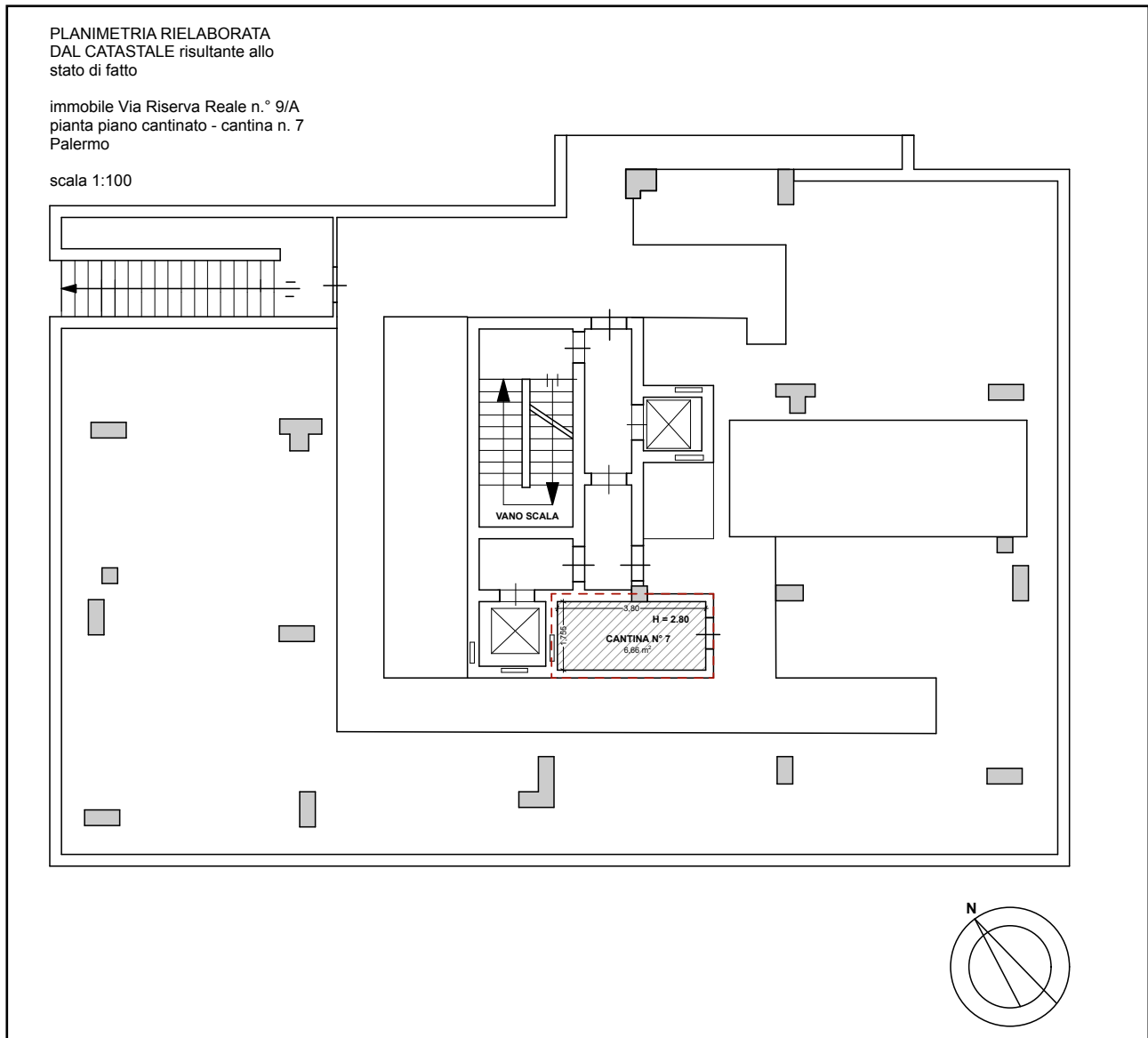


Superficie netta: mq 97,67 + balcone mq 5,86, terrazzo mq 20,32, cantina mq 6,66;

Superficie lorda: mq 118,00



PLANIMETRIA DEL PIANO CANTINATO – Cantina n. 7 (loCALE annesso all'unità abitativa)



Superficie netta: mq 6,66;

Superficie lorda: mq 8,80

Esposizione: l'immobile presenta una esposizione principale su area condominiale, lungo la Via Riserva Reale, ovvero i vani quali ingresso – soggiorno, camere da letto 1 e 3, eccetto il vano disimpegno, il vano rip e il vano wc 2, mentre i vani camera da letto 2, il vano cucina e il vano wc su area condominiale retrostante.

Condizioni di manutenzione esterne: i prospetti necessitano di qualcuna opera di manutenzione.

Condizioni di manutenzione interne: La costruzione dell'edificio risale agli anni fine 1995/1999, secondo la Licenza edilizia n. 3 del 16 gennaio 1995 e n. 2 del 20 gennaio 1999, n. 807/771, come si evince dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio della Ripartizione dell'Edilizia Privata di Palermo il 30.08.2022 (v. allegato n°9). Per ciò che concerne l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso.



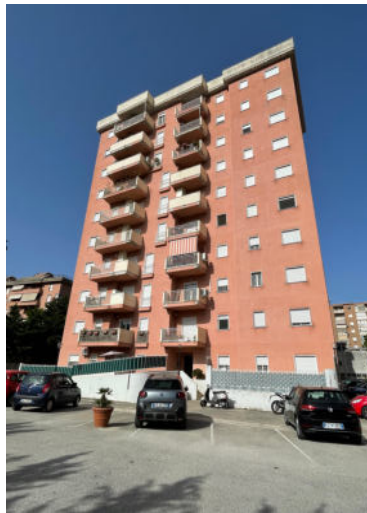
Impianti: l'impianto elettrico è funzionante, ma privo di certificazione ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008, e pertanto va adeguato. Nella stima vengono detratti i costi per gli adeguamenti necessari.

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.

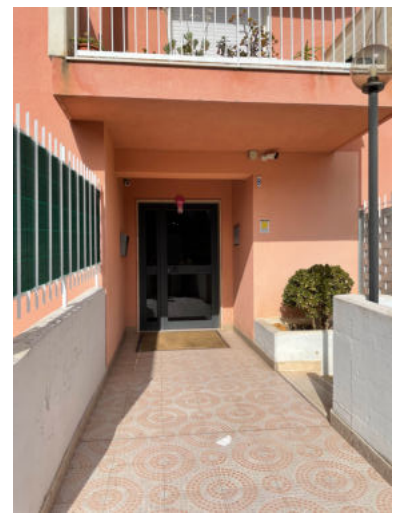
La **struttura** nel complesso è di forma regolare, la cui parte verticale dell'immobile è in travi e pilastri in cemento armato del tipo intelaiato, mentre la struttura orizzontale (solai) è in latero-cementizio. La muratura perimetrale diOMPagnamento è costituita presumibilmente da conci di tufo, la tramezzatura interna in segati di tufo, mentre la finitura esterna del prospetto è con intonaco del tipo Li Vigni. La copertura risulta piana. I balconi sono aggettanti per tutti i piani dal primo al nono. L'edificio è costituito da un corpo scala e due vani ascensore di collegamento ai vari livelli delle unità abitative e al piano cantinato.



Vista del prospetto principale
dalla via Riserva Reale n. 9/A



Vista del prospetto principale
dall'area interna condominiale



Androne di ingresso numero civico 9/A
scala B

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

- **Identificazione del Lotto 1) al catasto fabbricati:** immobile sito in via Riserva Reale n.°9/A, interno SX, piano S1 - 4, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 149, part.Illa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55 di proprietà del debitore per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni. 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°5) (v. allegato n°6).
- Dal confronto tra il **foglio di mappa catastale** e le immagini osservate tramite *google maps* e il sistema *Stimatrix*, si nota una **conformità riguardante il numero di particella**. La particella 441, infatti è riportata in tutti i documenti (atto di pignoramento, visure ipotecarie e catastali etc.) Nell'immagine allegata (**allegato n°8**) riportata dall'esame tramite il sistema Stimatrix, si evince l'allineamento del foglio di mappa con la reale foto aerea.



- **Storia catastale:** L'immobile pignorato fa parte di un edificio costruito sul terreno di cui al foglio 149, particella 441 (situazione dell'immobile dal 09.10.2000), dati derivanti da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09.10.2000, pratica n. 526738 in atti dal 09/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4517.1/2000), intestato a [REDACTED] dal 15.01.2004, dati derivanti da Atto del 15/01/2004 Pubblico ufficiale MORELLO MARIA DANIELA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 21511 registrato in data - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 2665.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 02/02/2004; immobile sito in via Riserva Reale n.°9/A, interno SX, piano S1 - 4, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 149, part.IIa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55 di proprietà del debitore per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni. La situazione degli intestati dal 09.10.2000 a capo [REDACTED] [REDACTED], proprietà fino al 15.01.2004, atti derivanti da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/10/2000 Pratica n. 526738 in atti dal 09/10/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4517.1/2000). (v. allegato n°5)

La situazione dell'unità immobiliare dal 09.10.1987: foglio 149, ex particella 317, qualità classe ente urbano, superficie hare 1 83 90, dati derivanti da Variazione del 09/10/1987 in atti dal 20/03/1991 (n. 14.1/1987); la situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22.11.1994: foglio 149, ex particella 317, qualità classe ente urbano, superficie hare 1 83 90, dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/1994 in atti dal 22/11/1994 INC. DEM.N.270 (n. 10081.1/1994); la situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.03.1996: foglio 149, ex particella 384, qualità classe ente urbano, superficie hare 1 828, dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 (n. 3243.1/1996); Area di Enti Urbani e promiscui dal 23.05.2000, foglio 149, part.IIa 441, qualità classe ente urbano, superficie hare 1 827. La particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato insiste è la 441 (v. allegato n°5), (v. anche allegato n°8 riportato dal sistema Stimatrix).

Al debitore Sig. [REDACTED], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, via Riserva Reale n. 9/A, interno SX, piano S1 – 4, distinta al NCEU del Comune di Palermo (Stradella Riserva Reale), foglio 149, part.IIa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55 di proprietà del debitore per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, è pervenuta con l'atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia**, dalla Società [REDACTED] **cooperativa edilizia**, con sede in Palermo codice fiscale 00293870820, a rogito Notaio Maria Daniela Morello di Palermo del 15/1/2004 repertorio n. 21511, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/1/2004 ai nn. 3480 registro generale e 2665 registro particolare.

Alla società Sicilia - Società Cooperativa Edilizia a r.l. con sede in Palermo codice fiscale 00293870820, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo alla Via Riserva Reale distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 441 (ex particella 317) natura T, è pervenuta dalla Casa delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore con sede in Palermo codice fiscale 80017390826, con l'atto di



compravendita per notar Giuseppe Maniscalco di Palermo del 21/5/1997 repertorio n. 98969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/5/1997 ai nn. 18566 registro generale e 13469 registro particolare. (v. allegato n.° 5 visure storica terreni). (v. allegato n.° 9 concessione edilizia).

- **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 si è appurato la **conformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, ad eccezione dell'ampliamento** rilevato del vano cucina con il terrazzo e la realizzazione di un vano ripostiglio con un divisorio di porta in legno e vetro. Assente il certificato di classe energetica. Dagli accertamenti eseguiti presso Ufficio Lavori Pubblici – Edilizia privata Municipio di Palermo - Edilizia Privata tuttavia, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di causa, è dotato di certificazione di concessione edilizia. (v. allegato n°X) Non è possibile certificare alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità, in quanto l'Ufficio Tecnico competente ha dichiarato la non reperibilità del fascicolo, come da comunicazione trasmessa a mezzo pec dallo stesso ente, prot. n. 926667 del 14.09.2022 (v. allegato n°10)

Di seguito si riportano la planimetria catastale (v. allegato n°6), l'elaborazione della stessa con i dati metrici e la destinazione d'uso e la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate (v. allegato n°2).



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 09/10/2000 - Data: 25/04/2022 - n. T45208 - Richiedente: BRDNNT68H50B429Z

MOD. AR 1) F. sig. cat. 497

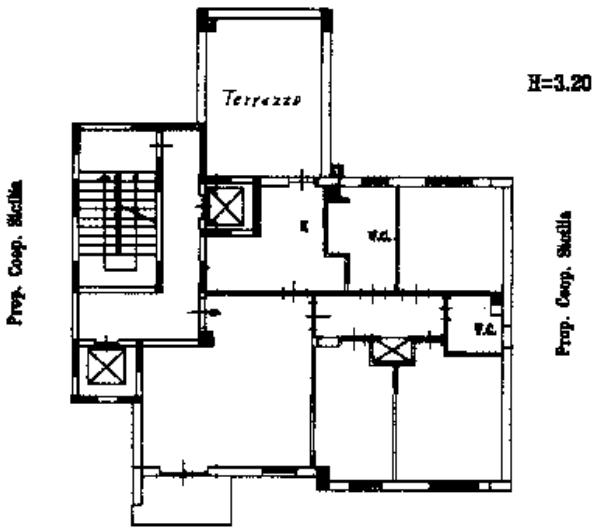
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
 LIRE 385

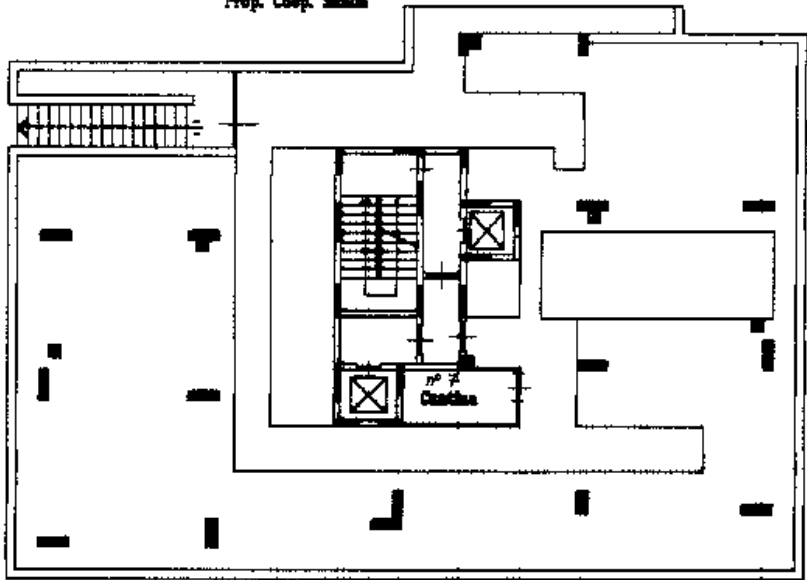
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo via Riserva Reale civ. 9/A

PIANTA PIANO 4° SX

Prop. Coop. Sicilia

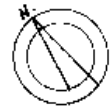


Prop. Coop. Sicilia



H=2.80

ORIENTAMENTO



PIANTA PIANO CANTINATO

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali: 210/297 Iscritto all'albo de Giuseppe Ag. Ing. Ag. Ing. Ag. Ing.
 Data presentazione: 09/10/2000 - Data: 25/04/2022 - n. T45208 - Richiedente: BRDNNT68H50B429Z
 Totale schede: 1 - Fognato di acquisizione: A4(210/297) - Fognato stampa richiesto: A4(210/297)

Compilata dal Giuseppe (titolo, cognome e nome)

BOALIA DI 1200

RESERVATO ALL'UFFICIO

data _____ Firma _____

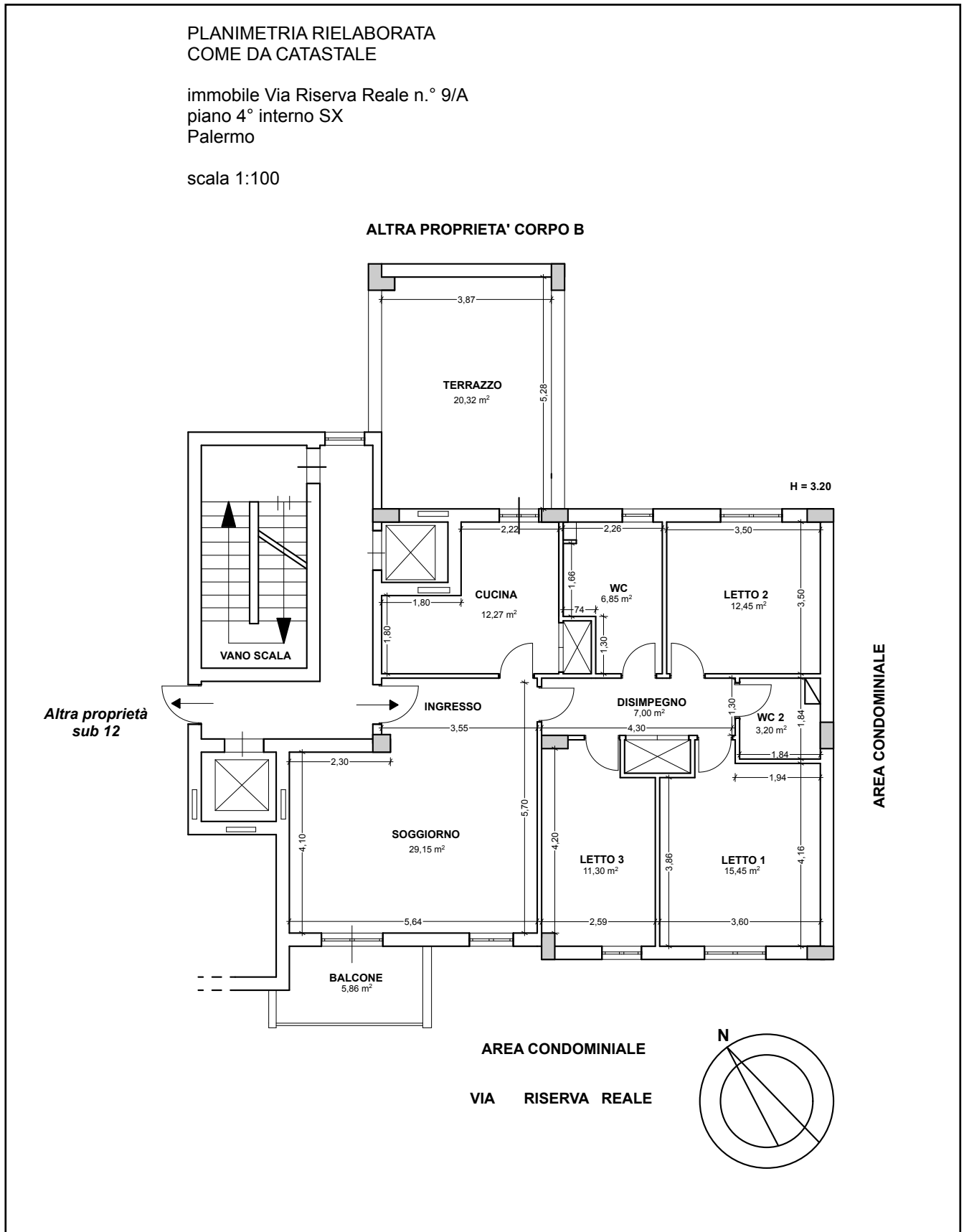
Giudice Dott. Pignataro Gianfranco
 C.T.U. Arch. A. Bordenga

PLANIMETRIA RIELABORATA COME DAL CATASTALE

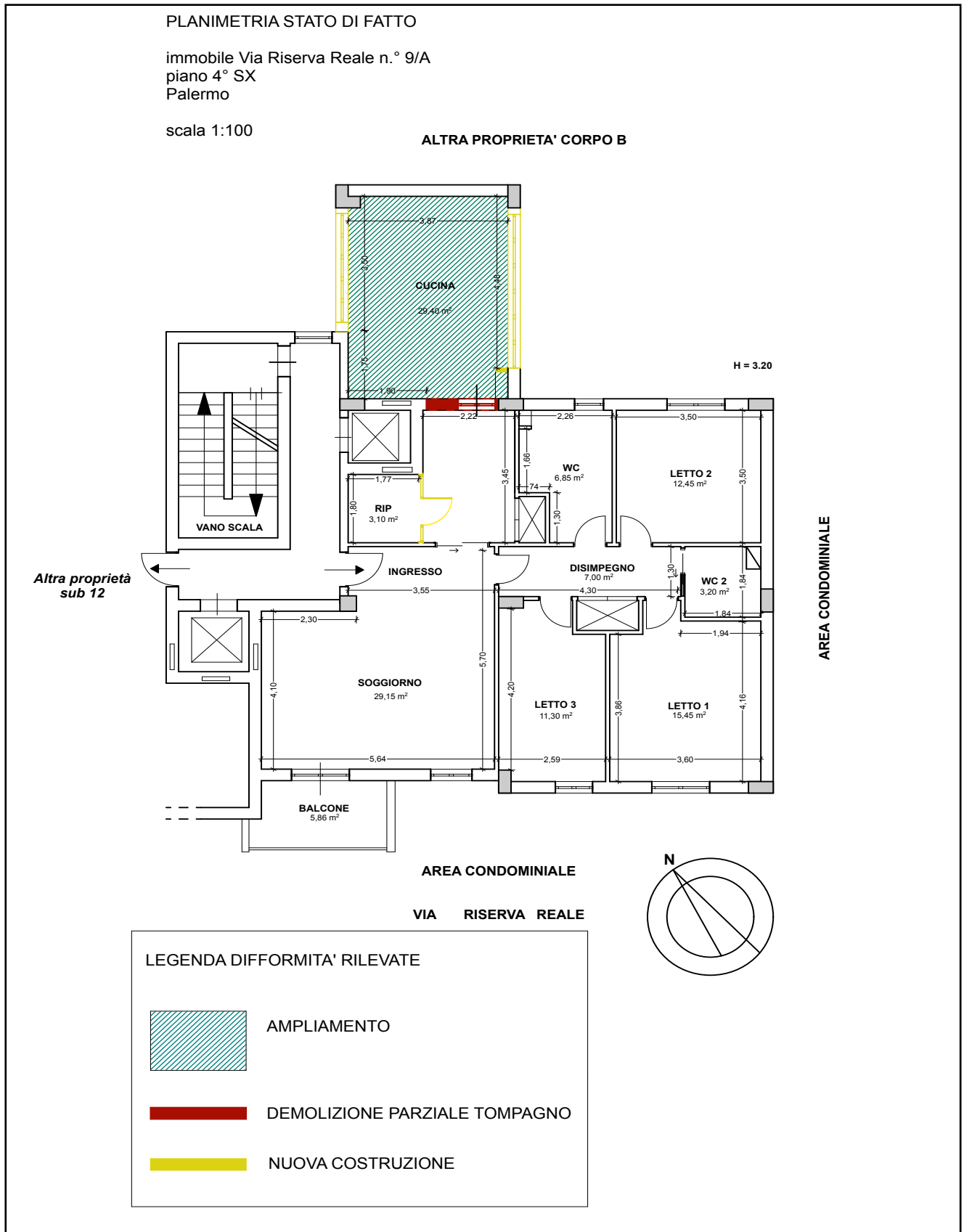
PLANIMETRIA RIELABORATA
COME DA CATASTALE

immobile Via Riserva Reale n.° 9/A
piano 4° interno SX
Palermo

scala 1:100



**PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON L'INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ
RISCONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**



Giudice Dott. Pignataro Gianfranco
C.T.U. Arch. A. Bordenga



- **Costi per la regolarizzazione dell'immobile:** in riferimento alla difformità riscontrata in sede di operazioni peritali, è stato rilevato l'ampliamento del vano cucina con il terrazzo, demolito parzialmente il muro di tompagno e la porta finestra che permetteva l'accesso al terrazzo, ovvero è stato realizzato un ampio varco aperto di collegamento e una cucina in muratura con la collocazione di finestre continue nelle parti laterali del terrazzo. Nel vano cucina è stato realizzato un vano con porta in legno e vetro, destinato a ripostiglio-lavanderia. **(All n° 2 planimetria con indicazione delle difformità rilevate)** Nello specifico 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"-*, nel vano terrazzo, la realizzazione delle finestre continue, può in questo caso essere regolarizzato. Per ciò che concerne la realizzazione del vano ripostiglio e il ripristino del vano porta nel tompagno può essere regolarizzato con la *cila tardiva*. Sono state eseguite delle ricerche al fine della verifica dell'epoca di realizzazione di tale ampliamento senza alcun esito, non risulta nessuna istanza di sanatoria a nome del debitore e lo stesso non ricorda il periodo di realizzazione di suddette opere. Si precisa che l'edificio risale all'epoca di realizzazione del 1995/1999 come da certificato di Licenza Edilizia già menzionato e che al debitore XXXXXXXXXX, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, via Riserva Reale n. 9/A, (interno SX, piano S1 – 4, distinta al NCEU del Comune di Palermo, Stradella Riserva Reale, foglio 149, part.IIIa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55 di proprietà del debitore per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni), è pervenuta con l'atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia**, dalla Società Sicilia Società Cooperativa Edilizia a.r.l. **cooperativa edilizia**, con sede in Palermo codice fiscale 00293870820, a rogito Notaio Maria Daniela Morello di Palermo del **15/1/2004** repertorio n. 21511, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/1/2004 ai nn. 3480 registro generale e 2665 registro particolare. 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. Alla luce di ciò per quanto riguarda il muro di tompagno parzialmente demolito e la realizzazione della cucina in muratura se ne prevede il ripristino dei luoghi come da progetto originario, vedasi planimetria catastale (**v. allegato n°6**). E' stato appurato che l'immobile è sprovvisto del certificato di classe energetica, impianto elettrico 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**) Altresì è stato verificato che il Condominio ha in corso la definizione della pratica ai fini della quota/parte dell'esecutato in merito a debiti regressi riguardanti quote esclusivamente ordinarie (**v. allegato n°15**). Si riporta di seguito lo schema dei costi da detrarre al valore di stima del bene:

costi per la suddetta regolarizzazione **da detrarre al valore di stima sono:**

Oneri da decurtare al valore di stima	
Computo metrico a corpo lavori per ripristino luoghi (ripristino tompagno esterno, demolizione di cucina in muratura e dismissione di tubazione acqua, gas, nolo di cassone e conferimento a discarica)	€ 3.500,00
Onorario tecnico per computo metrico a corpo	€ 700,00
Diritti d'istruttoria per CILA tardiva €. 1.000,00, diritti di segreteria (per realizzazione di vano ripostiglio e ripristino tompagno) sanzione amministrativa €. 100,00, onorario tecnico €. 1.000,00	€ 2.100,00
Art 20 – (25€/mq x 20,32 mq = €. 508.00), €.100,00 per diritti di segreteria per opere già realizzate; €. 500,00 per onorario tecnico	€ 1.108,00
Redazione DOCFA per la regolarizzazione 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*	€ 300,00
Onorario tecnico specializzato per la certificazione impianto elettrico secondo la normativa D.M. 37/2008	€ 300,00
Oneri condominiali di contabilità ordinaria	€ 10.070,43
Eventuale importo forfettario sul certificato di agibilità/abitabilità, (nel momento in cui debba sussistere la possibilità di regolarizzare l'edificio, sarà necessario presentare la richiesta del rilascio di certificato di agibilità: presentazione SCA e onorario tecnico professionista comprensivo di istruttoria)	€ 850,00
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	€ 19.678,43

**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 (di cui 1/2 +1/2) - ciascuno di proprietà Sig. ██████████ in comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra ██████████ - di appartamento ubicato in Palermo in via Riserva Reale n. 9/A, piano 4°, int SX, salendo a sinistra scala B; è composto da ingresso – soggiorno, vano cucina, n°3 camere da letto, n° 1 wc con vasca, n° 1 wc con doccia, disimpegno, n°1 balcone. Confina a nord, su area condominiale lungo la via Riserva Reale n.°9/A (prospetto principale), ad ovest su area condominiale part.Illa 440, ad est con area condominiale e la via Gaetano Romeres, a sud con la part.Illa 442. L'immobile inoltre confina a destra con altro immobile identificato al NCEU foglio 149 part.Illa 441, sub 12, int. DX piano S1 – 4, vano scala e vani ascensore. (**v. allegato n°5** - visure catasto urbano). E' riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 149, part.Illa 441, sub 11. Il descritto stato dei luoghi dell'immobile, corrisponde all'identificazione catastale per ciò che concerne i dati catastali, per la distribuzione dei vani interni, allo stato di fatto dalle operazioni peritali, è emerso che il vano cucina è stato ampliato col terrazzo.



Dalla documentazione acquisita a mezzo pec del giorno 30 agosto 2022, da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici – Edilizia privata Municipio di Palermo, si è accertati che l'edificio è correlato di certificato di concessione edilizia n. 3 del 16 gennaio 1995 e n. 2 del 20 gennaio 1999, n. 807/771. (v. allegato n°9) cui è conforme lo stato generale dei luoghi. Per ciò che concerne il certificato di Agibilità/abitabilità non è possibile certificare alcuna autorizzazione in quanto l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Palermo, Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle opere pubbliche – Settore Edilizia Privata, con prot. n. 926667 del 14 settembre 2022, ha comunicato la non reperibilità del fascicolo appropriato, come da email trasmessa a mezzo pec dallo stesso ente (v. allegato n°10).

PREZZO BASE D'ASTA euro 134.000,00;

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, risulta: (dal periodo da ispezione dal 19.09.2020 al 19.09.2022 e dal periodo informatizzato dal 08.06.1992 al 19.09.2022 risultano i seguenti passaggi di proprietà (v. allegato n°4): l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato Sig. Buttacavoli Mario giusta atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia ai rogiti Notaio Morello Maria Daniela, Palermo in data 15 gennaio 2004, rep. N. 21511/3552 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 28.01.2004 al n. 3480 del registro generale e al n. 2665 del registro particolare. Il debitore risulta coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED].

Proprietà nel ventennio:

- trascrizione atto d'obbligo unilaterale registro generale n. 17289 registro particolare n. 14281 dell'11/6/1998 **a favore** Comune di Palermo con sede in Palermo codice fiscale 80016350821, **contro** [REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar Giuseppe Maniscalco di Palermo del 21/5/1998 repertorio n. 99679. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, al Corso Calatafimi distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 384 natura T di are 18.28. Nel quadro D della nota è riportato, tra l'altro quanto segue: "La Cooperativa Sicilia si è impegnata ed obbligata nei confronti del Comune di Palermo, a realizzare gli interventi di edilizia abitativa e consistenti in n. 40 alloggi per mq. 853,11 di superficie utile di residenza con osservanza di tutte le caratteristiche, condizioni, modalità e termine stabiliti nell'atto d'obbligo."

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 34128 registro particolare n. 24968 del 13/9/1999 **a favore** Comune di Palermo con sede in Palermo codice fiscale 80016350821, **contro** [REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar Salvatore Stella di Palermo del 6/9/1999 repertorio n. 134861. Immobili interessati: intera



proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, al Corso Calatafimi distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 384 natura T di are 18.28. Nel quadro D della nota è riportato, quanto segue: "La Cooperativa edilizia Sicilia A.r.l. si impegna e si obbliga nei confronti del Comune di Palermo a realizzare gli interventi di edilizia abitativa consistenti in venti alloggi per mq. 853,11 di superficie utile di residenza con osservanza di tutte le caratteristiche, condizioni, modalità e termine stabiliti nell'atto d'obbligo. Il comune di Palermo a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la suddetta convenzione lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art.6 della L.10/77."

- **trascrizione costituzione di vincolo di destinazione** registro generale n. 9300 registro particolare n. 7387 del 9/3/2002 **a favore** Comune di Palermo con sede in Palermo codice fiscale 80016350821, **contro** [REDACTED], in virtù di scrittura privata per notar Maria Daniela Morello di Palermo dell'11/2/2002 repertorio n. 19704. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, al Corso Calatafimi distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 384 natura T.

- **iscrizione ipoteca in rinnovazione** registro generale n. 29704 registro particolare n. 3542 dell'8/7/2019 di Euro 1.239.496,56 **a favore** Sanpaolo - Imi S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 06210280019 **contro** [REDACTED]

[REDACTED]
Stella di Palermo dell'8/9/1999 repertorio n. 134874. Formalità di riferimento: iscrizione del 13/9/1999 numero particolare 5478. A garanzia della somma di Euro 619.748,28. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, alla Via Riserva Reale n. 9A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 149 particella 441 sub. 11 natura A2 di 6,5 vani, di proprietà della società Sicilia Società Cooperativa Edilizia A R.l. e del Sig. [REDACTED].

- **iscrizione ipoteca in rinnovazione** registro generale n. 38967 registro particolare n. 4598 del 2/9/2019 di Euro 1.400.631,11 **a favore** Sanpaolo - Imi S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 06210280019, **contro** [REDACTED]

[REDACTED]
Pia Stella di Palermo dell'8/9/1999 repertorio n. 134875. Formalità di riferimento: iscrizione del 13/9/1999 numero particolare 5479. A garanzia della somma di Euro 700.315,56. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, alla Via Riserva Reale n. 9A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 149 particella 441 sub. 11 natura A2 di 6,5 vani, di proprietà della società [REDACTED] del Sig. [REDACTED].

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 12135 registro particolare n. 9426 del 16/3/2021 **a favore** Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, **contro** [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo dell'8/2/2021 repertorio n. 622. Pignoramento su:



intera proprietà dell'unità immobiliare in Palermo, all'Indirizzo Stradella Riserva Reale n. 9/A, piano 4-S1, Int SX, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 149, particella 441, sub. 11, Categoria A2, di 6,5 vani, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in ragione della comunione legale.

Il lotto su cui sorge l'immobile è un lotto edificatorio identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa 149, particella 441 derivante da un lotto di terreno foglio di mappa 149 particella 441, ENTE URBANO, hare ca 1827 (v. allegato n°5 - visure storiche catasto urbano e terreni). Quindi La particella del lotto identificato al N.C.E.U. sul quale il fabbricato è stato edificato è la 441 (v. anche allegato n°8 confronto tra mappa catastale e sistema Stimatrix). Di seguito si riporta l'Estratto di **Mappa Catastale e l'allineamento con Stimatrix**.



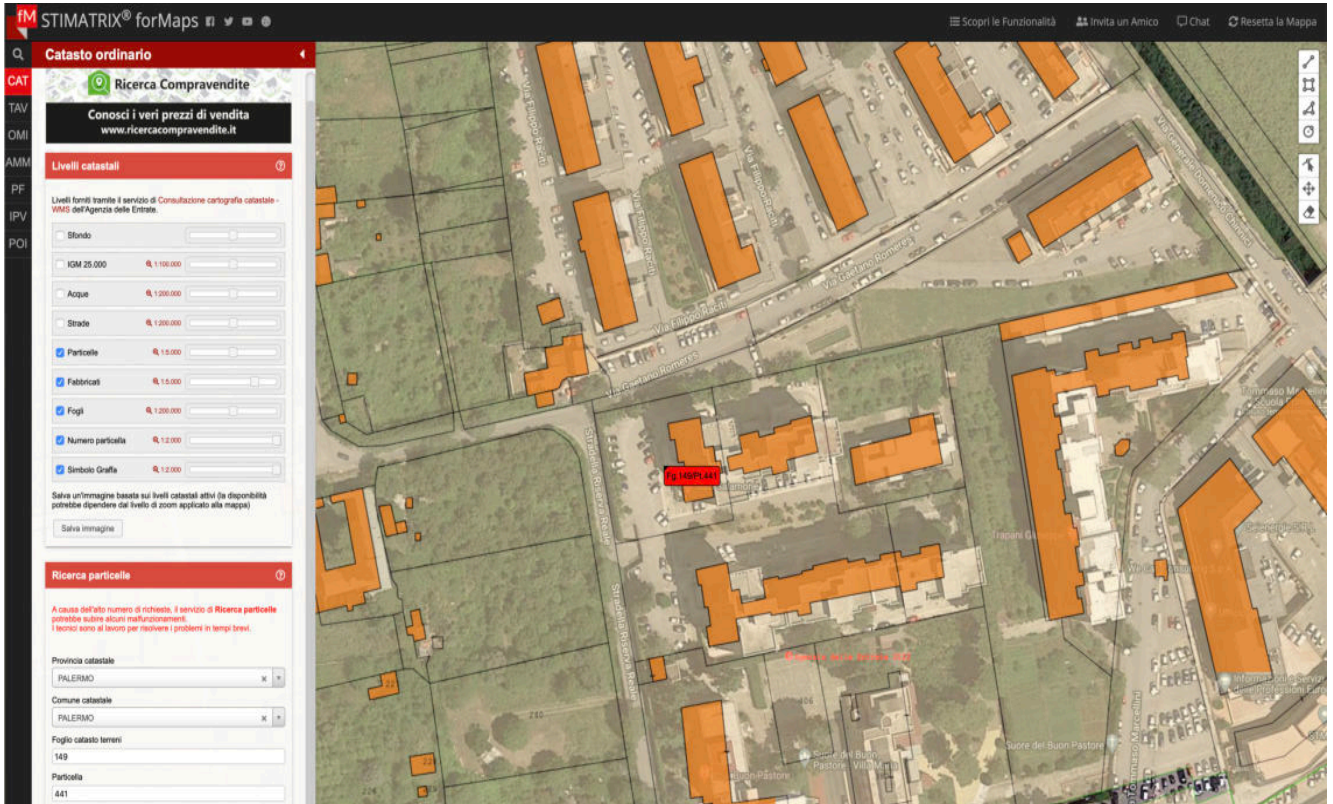
Estratto di mappa catastale



Giudice Dott. Pignataro Gianfranco
C.T.U. Arch. A. Bordenga



Allineamento della mappa catastale e Stimatrix



QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Epoca di realizzazione dell'edificio ubicato in via Riserva reale n. 9/A: dal 1995 al 1999 come si evince dalla certificazione di rilascio concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio dell'Edilizia privata del Comune di Palermo (v. allegato n°9)

Concessione edilizia: n. 3 del 16 gennaio 1995 e n. 2 del 20 gennaio 1999, n. 807/771. (v. allegato n° 9)

Certificato di agibilità/abitabilità: non è possibile certificare alcuna autorizzazione di agibilità/abitabilità in quanto l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Palermo, Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle opere pubbliche – Settore Edilizia Privata, con prot. n. 926667 del 14 settembre 2022, ha comunicato la non reperibilità del fascicolo, come da email trasmessa a mezzo pec dallo stesso ente (v. allegato n°10).

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo – Area della Pianificazione Urbanistica, Servizio Pianificazione del Territorio, del mare e delle coste, in data 23.08.2022, protocollo del 25/07/2022, uscita n. 818830 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 22.03.2002;

VISTI gli elaborati adeguati ai sopracitati D.Dir. nn. 124 e 558DRU/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;

VISTA la D.C.C. n. 125 del 14.06.2006 e 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";

VISTI gli atti d'ufficio;

viene certificato:

che il fabbricato in oggetto ricade nella particella **441** del foglio di mappa foglio **149**, in Zona territoriale omogenea F14 (Attrezzature assistenziali, artt. 19-2-25-29-30-23bis-27 delle N. di A.);

che la particella **441** del foglio di mappa n. **149** ricade all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N.T di A.);

che la particella **441** del foglio di mappa n. **149** ricade all'interno del Sito di Attenzione della carta della pericolosità e del rischio geomorfologico secondo il piano stralcio del bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) Bacino Idrografico del fiume Oreto Area territoriale tra il Bacino del Fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007;

che la particella **441** del foglio di mappa n. **149** ricade all'interno di Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3 delle N.T di A.);

che la particella **441** del foglio di mappa n. **149** ricade in maggior parte all'interno del Vincolo aereoportuale, di cui agli artt. 714-715/bis della legge n. 58 del 04.02.1963;

che la particella **441** del foglio di mappa n. **149** ricade all'interno della zona di tutela "C" del Piano Rischio dell'aeroporto Emanuele Notarbartolo di Palermo-Boccadifalco, redatto ai sensi del comma V° dell'art. 707 del Codice di navigazione di cui al D.lgs 9 maggio 2005 n. 96, modificato ed integrato dal D.lgs 15 maggio 2006 n 151, approvato con D.D.G. n. 138 del 29 luglio 2016 dall'Assessorato del Territorio e Ambiente della Regione Siciliana.

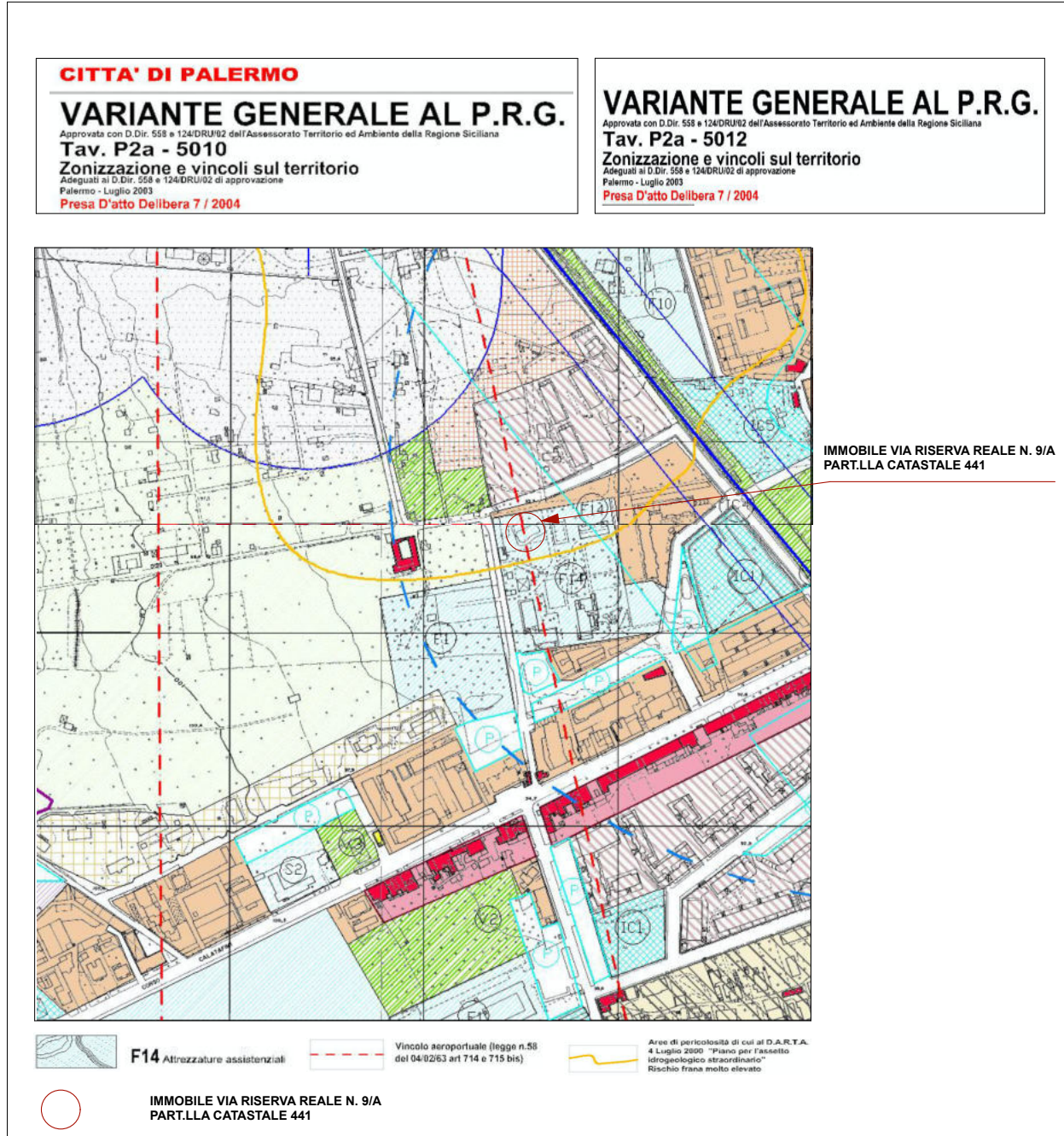
(v. allegato n°11 – CDU), (v. allegato n°12 - stralcio del P.R.G. in vigore, tavola n° 5010 - 5012, e norme tecniche di attuazione)

In virtù delle leggi Urbanistiche in validità dalla data di rilascio della concessione edilizia, i suddetti vincoli non inficiano sull'edificio ricadente nella particella 441 del foglio di mappa n. 149. Inoltre vista l'epoca di concessione edilizia del bene rilasciata nell'anno 1995 e successiva del 1999, tenendo conto dei vincoli secondo il CDU e circa i vincoli subentrati successivamente all'epoca di realizzazione, visto che non sussistono modifiche edilizie riguardo l'edificio, rimane valido il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato.



Di seguito si riporta lo stralcio di PRG evidenziato (Tav. P2a – 5010 quadro N1 e Tav. P2a – 5012 quadro N17).

(v. allegato n°12)



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

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato e la sua famiglia, come da verifica durante le operazioni peritali del 06 giugno 2022 e la cui residenza si evince dal certificato dei dati anagrafici e dallo stato di famiglia (**allegato n°17**).

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

Trascrizione del 16.03.2021 – Registro particolare 9426 Registro Generale 12135 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. – Corte di Appello di Palermo Repertorio 622 del 08.02.2011, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili, a favore di Intesa San Paolo SPA con sede in Torino contro Buttacavoli Mario e Garofalo Maria Grazia. (**v. allegato n°4** – visure ipotecarie sull'immobile).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri condominiali di contabilità ordinaria insoluti (data addebito aggiornato fino al 14.09.2022): - **€ 10.070,43**; Il condominio non ha un regolamento condominiale (**v. allegato n°15 email a mezzo pec**).

Tali oneri sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (**vedi Quesito n. 4 n. 6**).

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 insoluti (data addebito fino a 14.08.2022): **€ 10.070,43**; (**v. allegato n°10 addebito conto** [REDACTED])
- 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 "A2"** (abitazioni residenziali di tipo "civili"), ed è collocato in una **zona periferica** del Comune di Palermo, ed individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari *come zona "D13 – Periferica/VIA NAVE – RISERVA REALE – PARUTA – DUE VANELLE – VIA PALMERINO – REGIONE SICILIA"*.



Per la determinazione della superficie lorda vendibile, visto l'abuso rilevato in sede di sopralluogo, viene presa in considerazione la superficie calpestabile di cui alla planimetria rielaborata come da catastale:

Descrizione <i>(per i calcoli di omogeneizzazione delle superfici si veda planimetria allegata in risposta al quesito n°2 – planimetria come da catastale)</i>	Superficie vendibile (mq) omogeneizzata secondo i coefficienti di ponderazione indicati nel manuale dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari
Unità abitativa (superficie lorda)	118,00
balcone	1,76
terrazzo	6,10
cantina	1,67
Totale	127,53

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 127,53.

Di seguito si riporta la planimetria rielaborata come da catastale dell'immobile ubicato in via Riserva Reale n. 9/A int sx, piano quarto e la planimetria del piano cantinato del locale cantina di pertinenza dell'appartamento e identificato con il n. 7, con il calcolo delle superfici.



Planimetria pianta piano 4° int SX:

PLANIMETRIA RIELABORATA
COME DA CATASTALE

SCHEMA DI CALCOLO SUP

immobile Via Riserva Reale n.° 9/A
piano 4° SX
Palermo

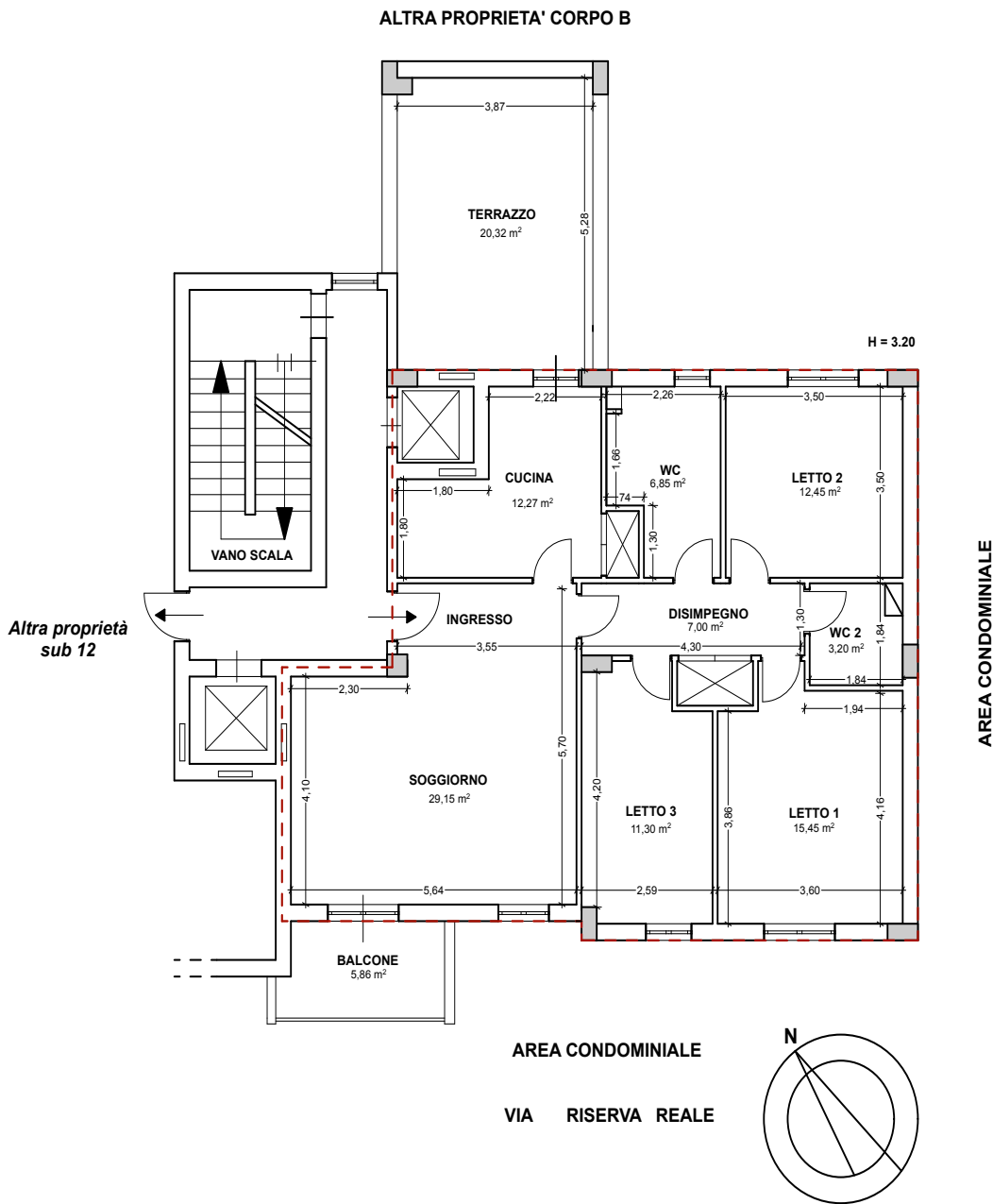
scala 1:100

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Sup. lorda unità abitativa:	= mq 118,00
- balcone: mq 5,86 x 0,30	= mq 1,76
- terrazzo: mq 20,32 x 0,30	= mq 6,10
- cantina : mq 6,66 x 0,25	= mq 1,67

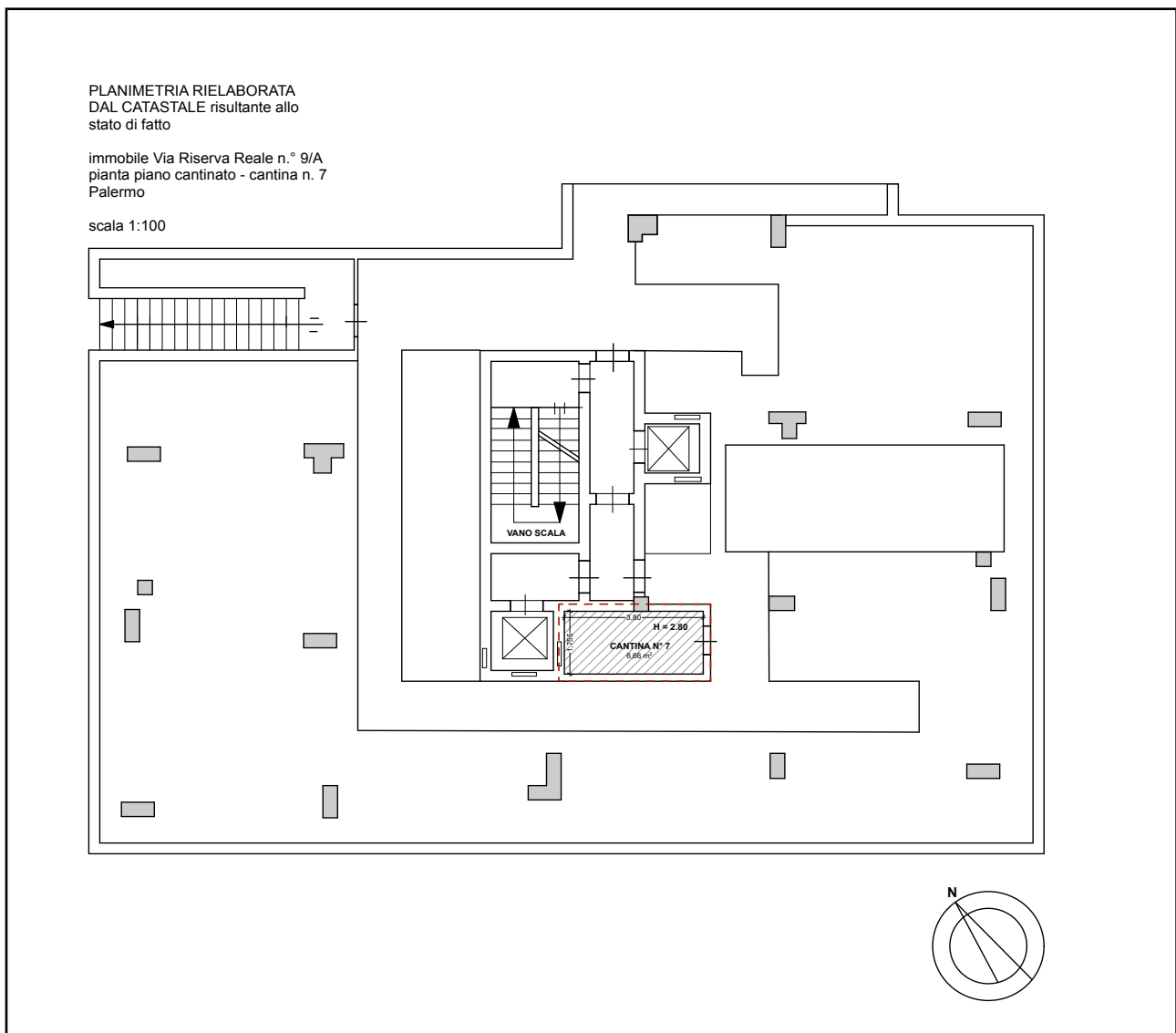
Totale superficie commerciale: = mq 127,53

— — Linea di divisione per il calcolo delle superfici



Planimetria pianta piano cantinato:

locale cantina identificato con il n. 7, di pertinenza all'unità immobiliare piano quarto int. Sx.



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 sintetico - 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 "D13 – Periferica/VIA NAVE – RISERVA REALE – PARUTA – DUE VANELLE – VIA PALMERINO – REGIONE SICILIA"*).



” **(All. n. 15)**, identificato catastalmente al foglio di mappa 149, part.IIa 441, sub 11, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita euro 503,55, **(All. n. 5)** 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 **€ 1.150/mq e € 1.500/mq**, da informazioni assunte presso l’Agenzia del Territorio (valori OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2021 – semestre 2) tenendo in evidenza i valori di destinazione d’uso “abitazioni residenziali di tipo civili” località zona “D13 – Periferica/VIA NAVE – RISERVA REALE – PARUTA – DUE VANELLE – VIA PALMERINO – REGIONE SICILIA” 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 similari, 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 si può definire in buono stato di conservazione e rifiniture, per questo si può ritenere che allo stato attuale si attribuisce all’immobile sito a Palermo, località “D13 – Periferica/VIA NAVE – RISERVA REALE – PARUTA – DUE VANELLE – VIA PALMERINO – REGIONE SICILIA” **(All. n. 15)**, il prezzo di riferimento pari ad **€ 1.325/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 mezzera 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/2, secondo l'O.M.I., 2° semestre 2021: **max. € 5,0/mq - min. € 3,6** 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 2018 – semestre 2) ed estrapolando i dati, calcolando successivamente un'incidenza di spese pari al 15% del reddito annuo lordo, da detrarre al reddito annuo netto, applicando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50%. Per cui di seguito si riporta la banca dati delle quotazioni immobiliari e i calcoli dei due metodi:

Di seguito si riporta la tabella valori Agenzia del Territorio:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA

Codice di zona: D13

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	860	1250	L	3,6	5,2	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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



CALCOLO SUP. COMMERCIALE

UNITA' ABITATIVA appartamento piano 4° - SI, int SX, ubicato in Via Riserva Reale n. 9/A, scala B, nel Comune di Palermo.

PIANO 4: SUP. LORDA		mq.			118,00
BALCONE	mq.	5,86	x	30,00%	mq. 1,76
TERRAZZO	mq.	20,32	x	30,00%	mq. 6,10
CANTINA n. 7	mq.	6,66	x	25,00%	mq. 1,67
totale sup. commerciale					mq. 127,53

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 civili", destinazione residenziale, 2 semestre anno 2021, si ha:

VALORE UNITARIO: unità abitativa - piano quarto - SI, ubicata in Via Riserva Reale n. 9/A, int. SX, scala B, Palermo TRA 1150 - 1500 — zona Periferica/ VIA NAVE - RISERVA REALE - PARUTA - DUE VANELLE - VIA PALMERINO - REGIONE SICILIA. Codice zona D13. Tipologia prevalente: abitazioni civili. Destinazione: residenziale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore commerciale al mq. Il prezzo pari a € 1.325,00/ mq.

VALORE DI MERCATO	mq.	127,53	x	1.325,00	mq	€ 168.977,25
					in c.t.	€170.000,00

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 civili", destinazione residenziale, 2 semestre anno 2021, si ha:

VALORE UNITARIO: unità abitativa - piano quarto - SI, ubicata in Via Riserva Reale n. 9/A, int. SX, scala B, Palermo TRA 3,6 - 5 — zona Periferica/ VIA NAVE - RISERVA REALE - PARUTA - DUE VANELLE - VIA PALMERINO - REGIONE SICILIA. Codice zona D13. Tipologia prevalente: abitazioni civili. Destinazione: residenziale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore del reddito annuo lordo al mq. Il prezzo pari a € 4,3/ mq. X mese.

SUP. UTILE mq 97,67+ (superficie ragguagliata: balcone, terrazzo e cantina) mq 9,53 = mq 107,2

SUP. totale	mq	107,20	x	€ 4,30	mq	€ 460,96
FITTO MENSILE X 12 = REDDITO LORDO ANNUO:						
		€ 460,960	x	12	€ 5.531,52	
DETRAZIONE DI SPESE PARI AL 20% (manutenzione, tasse, etc..)						
		€ 5.531,52	x	20%	1.106,30 €	
					Tot.	4.425,22 €

ASSUNZIONE COME TASSO DI CAPITALIZZAZIONE IL 3,5%

VALORE VENALE DEL BENE PER	€ 4.425,22	:	3,50%	€ 126.434,86
CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO:			in c.t.	€ 126.500,00



Inoltre, da fonti acquisite dal sistema stimatrix, tramite l'acquisizione di atti di compravendita di beni, localizzati nelle vicinanze, comparabili col bene oggetto di causa, si è pervenuti all'ottenimento di ulteriori dati ai fini del valore di stima:

- **Atto di compravendita (All n° 14 Atto PA002021025186 - rep. N. 2729, raccolta n. 1988 del 07.07.2021)** – appartamento in Palermo Via Riserva Reale n 9/A, piano 8, mq 120, €. 187.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.558,33 in c.t. 1.600,00;
- **Atto di compravendita (All n° 14 Atto PA002021018683 rep. N. 297, raccolta n. 226 del 21.05.2021)** – appartamento in Palermo Via Riserva Reale n 9/A, piano 2, mq 138, €. 180.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.304,35
in c.t. 1.305,00;
- **Atto di compravendita (All n° 14 Atto PA002020037881 rep. N. 14.867, raccolta n. 8.877 del 15.12.2020)** – appartamento in Palermo Via Via Riserva Reale n 9/A, piano 7, mq 125, €. 175.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.400,00 in c.t. 1.400,00;
- **4.305,00 /3 = valore €/mq 1.435,00**
per arrotondamento €/mq 1.450,00 (media aritmetica tra i valori al mq)

€/mq 1.450,00 x sup. commerciale dell'immobile via Riserva Reale n° 9, mq 127,53 = €. 184.918,50

in c.t. €. 185.000,00

VALORE DI MERCATO

Espletati i metodi di stima, sintetico-comparativa, analitica (*valori OMI del secondo semestre 2021*), e dall'acquisizione di ulteriori fonti e dati, tramite gli atti di compravendita di beni analoghi e ubicati nelle vicinanze a quello di cui in oggetto, dal **sistema Stimatrix**, 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:

$(€. 170.000,00 + €. 126.500,00 + €. 185.000,00) / 3 = €. 160.500,00$ **in c.t. = €. 160.500,00**

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è dunque di € 160.500,00, da cui detrarre i seguenti costi:



costi per la suddetta regolarizzazione **da detrarre al valore di stima** sono:

Oneri da decurtare al valore di stima	
Computo metrico a corpo lavori per ripristino luoghi (ripristino tompagno esterno, demolizione di cucina in muratura e dismissione di tubazione acqua, gas, nolo di cassone e conferimento a discarica)	€ 3.500,00
Onorario tecnico per computo metrico a corpo	€ 700,00
Diritti d'istruttoria per CILA tardiva €. 1.000,00, diritti di segreteria (per realizzazione di vano ripostiglio e ripristino tompagno) sanzione amministrativa €. 100,00, onorario tecnico €. 1.000,00	€ 2.100,00
Art 20 – (25€/mq x 20,32 mq = €. 508.00), €.100,00 per diritti di segreteria per opere già realizzate; €. 500,00 per onorario tecnico	€ 1.108,00
Redazione DOCFA per la regolarizzazione 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*	€ 300,00
Onorario tecnico specializzato per la certificazione impianto elettrico secondo la normativa D.M. 37/2008	€ 300,00
Oneri condominiali di contabilità ordinaria	€ 10.070,43
Eventuale importo forfettario sul certificato di agibilità/abitabilità, (nel momento in cui debba sussistere la possibilità di regolarizzare l'edificio, sarà necessario presentare la richiesta del rilascio di certificato di agibilità: presentazione SCA e onorario tecnico professionista comprensivo di istruttoria)	€ 850,00
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	€ 19.678,43

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

Valore stimato dell'immobile	€ 160.500,00 -
Oneri da detrarre	€. 19.678,43
Valore di mercato determinato al netto degli oneri	€ 140.821,57

Calcolo del prezzo a base d'asta pari a € 140.821,57 al quale viene applicato una riduzione nella misura del 10% e quindi:

€ 140.821,57 – 5% = € 133.780,492

Prezzo a base d'asta (arrotondato): € 134.000,00

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: € 140.821,57 di intera proprietà così suddivisa: (½ di Sig.

██████████, ½ Sig.ra ██████████)

Prezzo a base d'asta: **€ 134.000,00**

Palermo, 24 ottobre 2022

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



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

- Allegato 1)** Fotografie e planimetria con punti di scatto fotografici.
Allegato 2) n°5 Planimetrie: 1) Planimetria stato di fatto; 2) Planimetria piano cantinato; 3) Planimetria rielaborata come da catastale; 4) Planimetria stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate; 5) Planimetria con relativi schemi di calcolo delle superfici lorde e nette, raffronti con la planimetria catastale.
Allegato 3) Verbale di sopralluogo 06 giugno 2022
Allegato 4) Ispezioni ipotecarie.
Allegato 5) Visure catasto urbano fg 149, part.IIa 441 sub 11 e sub 12 e visura catasto terreni.
Allegato 6) Estratto di mappa e planimetria catastale.
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) Certificato di Concessione Edilizia n. 3 del 16 gennaio 1995 e n. 2 del 20 gennaio 1999, protocollo n. 807/771 del 20.01.1999
Allegato 10) Email pec del 20 settembre 2022, da parte del Comune di Palermo, Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle opere pubbliche – Settore Edilizia Privata, prot. n. 926667 del 14 settembre 2022, della irreperibilità del fascicolo inerente il certificato di Abitabilità/Agibilità.
Allegato 11) Certificato di destinazione Urbanistica, Comune di Palermo.
Allegato 12) Stralcio del PRG – Tavola 5010 – Tavola 5012 e norme tecniche di attuazione.
Allegato 13) Atto di assegnazione da fascicolo di produzione
Allegato 14) Tabella valori Agenzia del Territorio e atti di compravendita acquisiti su Stimatrix
Allegato 15) Documentazione amministrativa elenco quote da pagare da parte del debitore, email del 14 giugno 2022 e del 14 settembre 2022 con estratto conto aggiornato.
Allegato 16) Certificati anagrafici e residenza dell'esecutato.
Allegato 17) Email di trasmissione perizia alle parti.

