

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 381/2014 R.G.Es. promossa da Italfondario s.p.a.

Consulenza tecnica di ufficio redatta dall'architetto Ignazio Alessi.

Relazione



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile - Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n.381/2014 R.G.Es. promossa da Italfondario s.p.a.

contro sig. A.

Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Imperiale.

Consulenza tecnica di ufficio redatta dall'architetto Ignazio Alessi.

RELAZIONE



Indice

- 1- Mandato di consulenza**
- 2- Immobile oggetto della stima**
- 3- Avvisi ex art. 498 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c.**
- 4- Formalità gravanti sull'immobile**
- 5- Storia del dominio**
- 6- Provenienza ed attuale intestazione del bene**
- 7- Operazioni di sopralluogo**
- 8- Ubicazione del bene e descrizione del contesto**
- 9- Descrizione dell'immobile**
- 10- Dimensioni**
- 11- Stato di conservazione e manutenzione**
- 12- Identificativi catastali**
- 13- Regolarità edilizia ed urbanistica**
- 14- Regolarizzazione dell'immobile**
- 15- Certificazione degli impianti e attestato di prestazione energetica**
- 16- Stato di possesso**
- 17- Vincoli ed oneri di natura condominiale, dotazioni condominiali**
- 18- Criterio di stima utilizzato**
- 19- Valutazione**



1. Mandato di consulenza

Il giorno 20 ottobre 2015 il sottoscritto, arch. Ignazio Alessi, ha prestato il giuramento di rito giusto Decreto di nomina del 14 settembre 2015, con il quale il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Gabriella Giammona, ha nominato lo scrivente C.T.U. nella Es. Imm. promossa da Italfondario s.p.a., n.q. di procuratrice di Intesa Sanpaolo s.p.a., contro sig. A.

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nella valutazione del bene sottoposto a pignoramento da parte del creditore procedente, così come specificato nel verbale di giuramento.

In seguito è subentrata nel ruolo alla dott.ssa Giammona la dott.ssa Valentina Imperiale.

2. Immobile oggetto della stima

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 04/07/2014, notificato all'esecutato il 08/07/2014 e depositato in cancelleria il 11/07/2014, il bene è così descritto :

“ abitazione di tipo ultrapopolare sita in Palermo Via Tasca Lanza n. 84 in catasto fg. 54 p.lla 629 Sub2 categ A5”

3. Avvisi ex art. 498 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c.

Dalla documentazione in atti non risultano creditori con diritto di prelazione (art. 498 c.p.c.), né comproprietari del bene pignorato (art 599 c.p.c.).



4. Formalità gravanti sull'immobile

Dall'esame della certificazione notarile, che copre il ventennio antecedente la data del pignoramento, risulta che l'immobile è gravato da:

- Iscrizione n. 73759/14251 del 28/09/2009, nascente da atto di mutuo fondiario del 28/09/2009 in notar Tripodo Sergio, a favore di Intesa Sanpaolo SpA - Torino (domicilio eletto in Torino, piazza San Carlo, 156) e contro il sig. A.

Mutuo Euro 95.000,00 durata anni 30 - ipoteca Euro 190.000,00;

- Trascrizione n. 32646/25679 del 28/07/2014 nascente da pignoramento dell'08/07/2014 U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo, a favore di Intesa Sanpaolo SpA - Torino (domicilio eletto in Torino, piazza San Carlo, 156) e contro il sig. A.

5. Storia del dominio

- Il bene è pervenuto all'esecutato, sig. A, giusto atto di vendita del 14/09/2009 (all. 1), notaio Tripodo Sergio di Palermo, rep. n. 92532/11133, registrato a Palermo il 23/09/2009 al n. 7093, trascritto a Palermo il 28/09/2009 ai nn. 73758/53386, da potere di sig. Z e sig.ra Y in comunione legale dei beni.
- Alla sig.ra Y, in regime di comunione legale di beni con il sig. Z, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 07/03/1995 (all. 2), notaio Saporito Giovanni di Monreale, repertorio n. 895/170, registrato a Palermo il 23/03/1995 al n. 2965, trascritto a Palermo il 22/03/1995 ai nn. 10933/8382, da potere di sig. X e sig.ra W.



Dalla detta compravendita **veniva esclusa l'area libera sovrastante l'immobile venduto**, in quanto di proprietà di terzi.

- La detta area, estesa mq. 58 circa, veniva acquistata dai coniugi sigg. Z/Y, giusto atto di vendita del 27/07/2007 (all. 3), notaio Diliberto Salvatore di Palermo, rep. n. 35752/11768, da potere di sigg. V, U, T, S, R. Nel detto atto si conveniva tra gli acquirenti che

“... i signori Z/Y accederanno alla area da loro acquistata esclusivamente dalla loro casa a piano terra”

Da quanto sopra si deduce che, visto che con il citato atto del 14/09/2009 i coniugi Z/Y non hanno venduto l'area libera sovrastante al sig. A, l'immobile pignorato **è gravato da una servitù di passaggio** a favore dei detti proprietari dell'area libera sovrastante.

- Ai sigg. X e W, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 26/03/1979, notaio Morello Oreste di Palermo, rep. n. 2484/949, registrato a Palermo il 17/04/1979 al n. 8836, trascritto a Palermo il 19/04/1979 ai nn. 15973/13864 (all.4), da potere di sig. Q.
- Al sig. Q l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita del 20/03/1977, notaio D. Marretta di Piana degli Albanesi, rep. n. 43136, registrato a Palermo il 2 aprile 1974 al n.7273 e trascritto il 1 aprile 1974 ai nn.13409/11308, da potere di sig. P.
- Al sig. P l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita del 04/02/1964 in Notar Cesare Gebbia, rep. n. 30042, registrato a Palermo il 24/02/1964 al n.12892 e trascritto il 02/03/1964 ai nn.7741/6626, da potere dei coniugi sigg. O e N.



In detto atto si recita che i coniugi O/N vendono al sig. P *“Una casetta rurale di due stanze e piccolo gabinetto, sotto tegole, senza l’area soprastante perché di proprietà aliena, in Palermo, via Tasca Lanza n.84, numeri interni 2 e 4 senza sporto sulla via pubblica, perché vi si accede attraverso un passaggio pedonale della larghezza di circa un metro gravato di servitù di passaggio pedonale a favore di altre casette, aventi pure ingresso dal n.84 della via Tasca Lanza.*

Fa parte della vendita una striscia di terra larga circa tre metri e lunga 15 metri e per quanto si trova, gravata anch’essa di servitù di passaggio a favore delle altre casette aventi pure ingresso dalla via Tasca Lanza n.84.”

Da detto atto sembrerebbe quindi che nella proprietà dell’immobile pignorato sarebbe compresa anche la porzione di stradella pedonale ad esso antistante, stradella che rimane comunque gravata di servitù di passaggio a favore delle altri immobili aventi ingresso da via Tasca Lanza 84.

- Pervennero detti immobili ai venditori coniugi O/N in compra da sigg. M, L, J, I, H, G e F, giusto atto di vendita del 03/05/1963 in Notar Cesare Gebbia registrato il 24/05/1963 al n.16799, trascritto il 07/06/1963 ai nn.18282/15692.
- Ed a costoro pervennero in successione di sig. [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione n.24 vol.1635).

Da quanto sopra di deduce che:

- nella proprietà dell’immobile pignorato non è compresa l’area libera soprastante, di proprietà di terzi;
- sull’immobile pignorato grava una servitù di passaggio a favore dei proprietari della detta area libera soprastante;



- che nella proprietà dell'immobile pignorato sembrerebbe compresa una porzione della stradella pedonale, presumibilmente quella antistante l'immobile pignorato, per una dimensione di circa metri tre per quindici.
- che detta stradella è gravata di servitù di passaggio a favore di tutti gli altri proprietari aventi ingresso dal civ. 84 di via Tasca Lanza;

6. Provenienza ed attuale intestazione del bene.

L'immobile pignorato è intestato all'esecutato, sig. A, al quale è pervenuto, come già riferito al paragrafo precedente, giusto atto di vendita del 14/09/2009, notaio Tripodo Sergio, da potere dei sigg. Z e Y.

7. Operazioni di sopralluogo

Dopo aver esaminati gli atti del procedimento ed estratta copia del relativo fascicolo, il sottoscritto comunicava in data 11/11/15, al debitore a mezzo lettera raccomandata A/R e in stessa data al creditore procedente, a mezzo PEC inviata al legale Avv. Irene Vitale, data e luogo di inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo, presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, Via Tasca Lanza n. 84, per il giorno 24 novembre 2015, alle ore 10:00.

Recatosi sui luoghi in detta data, constatata l'assenza degli interessati, il sottoscritto provvedeva a prenderne visione degli esterni e ad effettuare il rilievo fotografico del contesto urbano e dell'esterno dell'immobile pignorato.

Non essendo possibile accedere nell'immobile pignorato rinviava ad altra data la prosecuzione delle operazioni peritali.



A conclusione delle infruttuose operazioni del citato sopralluogo, il sottoscritto si recava presso la residenza dell'esecutato e li aveva modo di parlare con la madre dello stesso, chiedendole di essere contattato per concordare la data di un nuovo sopralluogo.

In quella occasione la madre non forniva il recapito telefonico dell'esecutato.

Dopo avere atteso invano di essere contattato dall'esecutato lo scrivente fissava, inviando il 01/12/15 racc. a/r all'esecutato e PEC al legale del creditore procedente, un nuovo sopralluogo per il giorno 10 dicembre 2015, avendo cura di precisare nella sopradetta comunicazione che, ove non fosse stato nuovamente possibile accedere all'immobile pignorato, sarebbe risultato necessario riferire quanto accaduto al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di competenza.

Anche il secondo sopralluogo veniva disertato dall'esecutato con le medesime modalità del precedente.

Il sottoscritto, con nota del 17/12/15, relazionava su quanto accaduto rappresentando al G.E. l'impossibilità di accedere ai luoghi per la mancata collaborazione del debitore.

Con provvedimento del 18/12/15 il G.E. revocava il debitore dalla custodia, nominando in sua vece un custode giudiziario nella persona dell'avv. Stefano Scimeca.

Nel marzo 2017 il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dal dott. Gioacchino Greco, collaboratore del custode giudiziario, che comunicava di essere entrato in possesso dell'immobile pignorato; veniva concordato un sopralluogo per il giorno 05 aprile 2017, alle ore 9:30, e il sottoscritto ne dava comunicazione, a mezzo PEC, al legale del creditore procedente.



In tale data lo scrivente recatosi sui luoghi, accompagnato dall'arch. Rosalia Marchese, accedeva nell'immobile pignorato, alla presenza del dott. Greco.

Durante il sopralluogo veniva effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Il giorno 17 maggio 2017, alle ore 10:00, veniva effettuato un nuovo sopralluogo, sempre alla presenza del dott. Greco, durante il quale venivano eseguiti ulteriori rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.

Di tutte le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (all.5).

8. Ubicazione del bene e descrizione del contesto.

L'immobile in oggetto si trova all'interno del quartiere Altarello (all. 6), quindicesimo quartiere di Palermo, facente parte della IV Circoscrizione; tale quartiere posto ad ovest del centro storico, è attraversato dalla via Pitrè, direttrice stradale che dipartendosi da Porta Nuova raggiunge prima la borgata storica di Altarello di Baida e poi la borgata di Boccadifalco, posta su un poggio

Questa parte del territorio comunale, sino agli anni trenta dello scorso secolo, era esterna al centro abitato e costituiva parte integrante del sistema di borgate e fondi agricoli che caratterizzavano il sistema produttivo e insediativo dell'agro palermitano, così come è possibile riscontrare anche dalla consultazione della cartografia storica dell'Omira del 1935.

La via Tasca Lanza, già esistente a quella data, si sviluppava in direzione nord/sud, con un tracciato che non si connetteva con la città storica, ma che



invece metteva in collegamento la via Perpignano a nord con il Corso Calatafimi a sud, incrociando la via Pitrè, circa a metà del suo percorso, nei pressi della borgata di Altarello di Baida.

Successivamente, come si riscontra dallo studio del volo del 1956 della Compagnia Generale Ripreseeree S.p.A. e della relativa restituzione cartografica eseguita dall'IRTA, alla via Tasca Lanza venne affiancata una nuova strada tangenziale alla città, il viale della Regione Siciliana (Circonvallazione di Palermo), importante infrastruttura, originariamente pensata come tangenziale al centro urbano che permettesse il collegamento diretto dell'autostrada per Trapani (a nord) con quella per Messina (a sud).

Lo studio sempre della fonte IRTA rivela già a quella data l'esistenza dell'immobile pignorato, come del resto risulta confermato dalla ricerca condotta in Archivio Notarile sugli atti di compravendita di provenienza dell'immobile in oggetto.

In seguito l'originario assetto di questo territorio extra moenia verrà definitivamente stravolto; la borgata di Altarello, la via Tasca Lanza e il territorio circostante verranno inglobati nel tessuto urbano e interessati da numerosi interventi di sostituzione e trasformazione dell'edilizia storica delle borgate e da nuovi insediamenti, soprattutto a carattere residenziale e commerciale, realizzati sui fondi un tempo utilizzati per le colture agricole.

Anche il viale della Regione Siciliana verrà inglobato nell'espansione urbana perdendo l'originario carattere di tangenziale e assolvendo una funzione essenzialmente urbana; a causa dell'intenso traffico veicolare, dell'elevato inquinamento acustico ed atmosferico, e del pesante impatto estetico e paesaggistico, oggi esso costituisce un elemento di dequalificazione per il



tessuto urbano residenziale circostante, creando seri problemi di vivibilità alle abitazioni ad esso più vicine .

La stessa via Tasca Lanza è stata interessata da un processo simile, poiché è divenuta di fatto una sorta di corsia parallela alla Circonvallazione, anch'essa con analoghi problemi di traffico veicolare e di inquinamento atmosferico ed acustico.

La qualità dell'edilizia circostante l'immobile in esame è modesta, con presenza di edilizia residenziale, in parte relitta delle borgate storiche, mista ad attività commerciali anche a scala urbana (centri commerciali, concessionarie di veicoli, etc.), ad aree libere utilizzate per attività di vario tipo (aree di stazionamento di veicoli, depositi, etc)., ad attrezzature scolastiche e di servizio.

La zona è ben servita: sono presenti numerose infrastrutture e servizi a scala urbana e di quartiere, infrastrutture viarie (la Circonvallazione, la via Tasca Lanza, la via Pitrè, etc.), servizi pubblici di collegamento urbano (linee del Bus e del Tram) attrezzature scolastiche (Circolo didattico Bonanno, etc.), attività commerciali a varia scala..

L'immobile pignorato si trova al civ. 84 della via Tasca Lanza, nei pressi dell'incrocio con la via Pitrè, all'interno dell'isolato, realizzato sui terreni dell'ex fondo Calafiore, compreso tra la via Pitrè a sud, la via Tasca Lanza ad est, e la via G. di Palearia a nord e a sud (all. 7).

L'accesso all'immobile avviene da un cancello in ferro posto sulla detta via Tasca Lanza (foto 1), dal quale si diparte una stradella pedonale compresa tra due muri, con fondo in battuto di cemento, molto stretta nel primo tratto, con



una larghezza di circa un metro (foto 2) che poi si allarga sino a raggiungere la larghezza di circa 2,5 metri (foto 3).

9. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto, rappresentato nella planimetria di rilievo allegata alla presente consulenza (all. 8), si sviluppa interamente al piano terra; l'ingresso all'appartamento avviene dalla cucina/soggiorno, attraverso una portafinestra a doppia anta con persiane (foto 4).; che si apre sul prospetto principale (sud) (foto 5/6)..

A fianco della portafinestra (a sx guardando il prospetto) si apre una finestra, a doppia anta con persiane, che da anch'essa sulla cucina soggiorno (foto 7).

Nella cucina/soggiorno, su una parete piastrellata, sono presenti gli impianti idraulici di adduzione e scarico a servizio della cucina (foto8/9).

Dalla cucina/soggiorno si accede ad un piccolo camerino (foto 10), privo areazione e illuminazione naturale diretta (foto 11/12).; la finestrella, ad un'anta in alluminio, posta su uno dei lati corti di detto camerino (foto 13) risulta murata dal retro e comunque non potrebbe in alcun caso assolvere alla propria funzione poiché, se venisse rimossa la muratura di tamponamento, si affaccerebbe sull'interno dell'immobile confinante, di proprietà aliena adibito a magazzino.

Dalla cucina/soggiorno si diparte un piccolo disimpegno (foto 14) dal quale si accede un ripostiglio (foto15) privo di finestre, e ad un wc (foto 16/17), munito di finestra ad un'anta con persiana, che da sul prospetto principale.



Su una porzione del disimpegno, riducendo l'altezza a m. 2,27 è stato ricavato un piccolo armadio a muro, avente accesso dal w.c. (foto 18)

Dal disimpegno infine si acceda ad una camera (vano 1) (foto 19/20) con finestra adoppia anta e persiana che dà sul prospetto secondario (est). (foto 21)

I prospetti esterni sono finiti ad intonaco civile e pitturati con pittura per esterni.

L'immobile ha struttura in muratura portante, cordoli in c.a e copertura a terrazzo realizzata con solaio laterocementizio.

Su parte del prospetto principale a copertura dell'ingresso all'immobile aggetta, per una profondità di circa 50 cm, una pensilina in c.a; il muretto d'attico del terrazzo, non praticabile, è sormontato da elementi in laterizio; i pluviali sono in pvc.

b) Impianti, servizi, finiture

L'appartamento è dotato di impianto idraulico, elettrico e citofonico, realizzati sottotraccia; non è presente impianto gas né relativo contatore.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, ma nella cucina /soggiorno e nel vano 1 sono installate due pompe di calore (foto 22).

L'impianto citofonico mette in comunicazione la pulsantiera esterna, posta sull'ingresso di via Tasca Lanza civ. 84 (foto 23), con l'apparecchio interno dell'appartamento (foto 24).

Tutti gli ambienti dell'appartamento, fatta eccezione per il wc, sono pavimentati con piastrelle in monocottura ceramica cm. 34x34 (foto 25) con battiscopa in ceramica (foto 26); nella cucina/soggiorno la parete a sx entrando, dove sono presenti gli attacchi degli impianti idraulici, e parte delle due pareti



adiacenti, sono rivestite con piastrelle in monocottura ceramica cm. 20x25, sino ad una altezza di mt. 2,00 (foto 27).

Il wc è pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica cm. 33x20 (foto 28) utilizzate, in variante di colore, anche per il rivestimento delle pareti sino ad una altezza di mt. 2,20 (foto 29); il wc è dotato di lavabo a colonna, vaso, bidet e piatto doccia in ceramica.

Nel wc è installato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda per usi sanitari, (foto ...); sanitari e rubinetterie sono di tipo commerciale.

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti sono finiti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile.

Gli infissi esterni, in alluminio elettrocolorato, sono dotati di vetro camera (foto 30/31), le persiane sono in alluminio (foto ...) ; alle finestre, tra la persiana e l'infisso, sono installate grate in ferro, i davanzali delle finestre sono in granito (foto 32).

Gli porte interne sono in legno e vetro, con maniglia e ferramenta in ottone (foto 33); le porte del wc e del ripostiglio sono a soffietto (foto 34), in plastica quella del ripostiglio, in legno quella del wc.

Complessivamente la qualità delle finiture può definirsi modesta.

11. Dimensioni.

Le *superficie utile* (su) dell'appartamento è quella calpestabile, computata cioè considerando le superfici nette dei vani, escludendo i divisori interni e i paramenti esterni.

Dalle misure rilevate si ha:



- Cucina/soggiorno: mq 17,12
- Camerino: mq 5,57
- Disimpegno: mq 2,46
- Ripostiglio : mq 2,38
- Wc: mq 3,20
- Vano 1: mq 13,37

Superficie utile: mq 44,10

Le *superficie commerciale* (sc) dell'appartamento si computa comprendendo oltre alla superficie utile, la superficie delle murature divisorie interne, dei paramenti esterni ed il 50% delle superficie delle pareti comuni con altre proprietà anche condominiali.

Superficie commerciale: mq 54,15

L'altezza di tutti gli ambienti è pari ad m. 3,12, fatta eccezione per una porzione del disimpegno, nel quale è stato realizzato un piccolo soppalco avente accesso dal w.c., che ha un'altezza di m. 2,27.

12 Stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento in esame non presenta segni di dissesto strutturale, né sono stati riscontrati processi di degrado di particolare rilevanza, sebbene l'appartamento alla data del sopralluogo risultasse da tempo disabitato.

L'immobile è apparso sufficientemente salubre e ben areato; fanno eccezione le macchie di umidità riscontrate nel vano 1, in corrispondenza di un angolo del soffitto, addebitabili probabilmente a carenza di manutenzione del terrazzo di copertura e a fenomeni di condensa (foto 35), e i prospetti esterni, che



appaiono bisognevoli di manutenzione, con parecchie parti scrostate e prive di pitturazione e inoltre privi di zoccolatura a protezione delle parti a contatto con il terreno (foto 36/37).

Per quanto sopra esposto lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi mediocre.

13. Identificativi catastali.

L'appartamento in oggetto è catastato al N.C.E.U. di Palermo, in testa alla ditta esecutata (proprietà per 1/1), con i seguenti dati:

- Via Tasca Lanza n. 84, piano Terra, fg. 54, particella 629, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 105,36 (all. 9).

Nel fg. 54 di mappa catastale di Palermo è individuabile alla part. 629 (all.10).

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto (all.11).

14. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Da ricerche fatte, presso l'Area tecnica/amministrativa della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture del Comune di Palermo, al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto del procedimento, non risultano licenze o concessioni edilizie, rilasciate o in corso di istruttoria, né certificati di abitabilità per l'immobile sito in via Tasca Lanza n.84, ricadente sulla p.lla 629/2 del fg.54.



Si è reso, pertanto, necessario effettuare una complessa ricerca sulla documentazione esistente presso l'Ufficio del Catasto e presso l'Archivio Notarile per risalire alla data di costruzione del manufatto edilizio.

Come si è detto, in Catasto, nella sua attuale consistenza, l'immobile è stato denunciato in data 03/07/2008 e non è stata reperita alcuna planimetria depositata in precedenza.

All'Archivio Notarile è stata presa visione dei precedenti atti di trasferimento dell'immobile.

In seguito a queste ricerche si è risaliti all'atto di vendita del 28 gennaio 1957 in notaio S. Giuseppe Bruno di Palermo, nel quale il sig. E (allora proprietario dell'immobile in esame) vendeva, a mezzo del procuratore generale sig. L, *“una casa nonché l'area libera soprastante alla casa stessa ed alla limitrofa casa terrana che rimane di proprietà del venditore”*.

Quest'ultima è il fabbricato oggetto della odierna procedura a carico del sig. A.

Da quanto sopra si deduce che detto fabbricato esisteva già nel 1956.

L'esame della cartografia storica della città di Palermo, nello specifico il rilievo denominato OMIRA (su voli del 1935), conferma che a quella data l'immobile non era stato edificato; la presenza dell'immobile in oggetto è riscontrabile nel contempo dall'analisi della carta tecnica IRTA del 1956.

Inoltre poiché nell'atto di cui sopra il venditore n.q. dichiara che *“il terreno di che trattasi (part. 629 del fg.54 su cui insistono le fabbriche del sig. E) fu acquistato da potere del fratello sig. L con atto di permuta in notaio F. P. Cavarretta del 24/12/1935”*, risulterebbe evidente che l'immobile fu costruito fra il 1935 ed il 1956.



Il Regolamento Edilizio del Comune di Palermo, adeguato al D.DIR.558/02, di rettifica del DIR.124/DRU/02 di approvazione, all'art.59 "Immobili di antica costruzione" recita: *"1. Tutti gli immobili realizzati anteriormente all'adozione del Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto del Presidente della Regione in data 28.06.1962 n.110/A) destinati agli usi residenziali e/o allo svolgimento delle attività commerciali o produttive privi del certificato di abitabilità/agibilità (purché non interessati da istanze di condono edilizio) possono ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità."*

Pertanto, l'aggiudicatario potrà richiedere la certificazione di abitabilità ai sensi di detto articolo, previa presentazione della pratica conformemente a quanto disposto al punto 2. dello stesso.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Palermo è la "Variante Generale al P.R.G. della Città di Palermo", approvata con D.Dir.n.558/D.R.U. del 29/07/2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.41 del 30/08/2002, di rettifica del D.Dir.n.124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato sulla G.U.R.S. n.13 del 22/03/2002, dei cui elaborati adeguati il Consiglio ha preso atto con delibera n.7 del 21/04/2004

All'interno di detto Piano, l'immobile in oggetto ricade all'interno della tavola 5010, nella Zona Territoriale Omogenea B0b *"aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate"*.

regolamentata dall'art.7 delle Norme di Attuazione (all. 12)

Gli interventi ammessi in tale ZTO sono disciplinati al comma 1 come segue:

"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”.

Inoltre al comma 3 si dispone che *“Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale, ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra e senza piano semicantinato, è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100% della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra”.*

A tal proposito si precisa che l'area soprastante l'immobile in oggetto non è compresa nell'atto di vendita del 14 settembre 2009 (all.) col quale i coniugi sigg. Z/Y vendono a sig. A la casetta catastata al foglio 54 part.629/2.

L'area soprastante infatti era pervenuta ai venditori con altro atto e precisamente quello del 27/07/ 2007 in notaio Diliberto Salvatore, da potere degli eredi dei sigg. D e C, ai quali essa era pervenuta da sig. E con l'atto del 28/01/1957 in notaio S. Giuseppe Bruno.

E' pertanto consentita la sopraelevazione dell'immobile in esame da parte dei proprietari dell'area libera soprastante, che vantano anche, come già rappresentato, una servitù di passaggio sull'immobile pignorato per potere accedere alla detta area di loro proprietà.

Sotto il profilo vincolistico si segnala che l'immobile ricade all'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat".



15. Regolarizzazione dell'immobile

Il Regolamento Edilizio del Comune di Palermo, adeguato al D.DIR.558/02, di rettifica del DIR.124/DRU/02 di approvazione, all'art.59 "Immobili di antica costruzione" recita: *"1. Tutti gli immobili realizzati anteriormente all'adozione del Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto del Presidente della Regione in data 28.06.1962 n.110/A) destinati agli usi residenziali e/o allo svolgimento delle attività commerciali o produttive privi del certificato di abitabilità/agibilità (purché non interessati da istanze di condono edilizio) possono ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità."*

Come già detto, l'aggiudicatario potrà richiedere la certificazione di abitabilità ai sensi dell'art 59 del citato Regolamento Edilizio del Comune di Palermo, previa presentazione della pratica conformemente a quanto disposto al punto 2. dello stesso art 59. Che dispone quanto segue: *"2. L'ufficio comunale preposto può rilasciare il predetto certificato subordinandolo all'esito favorevole delle verifiche su: a) la staticità dell'unità immobiliare o della unità edilizia (edificio) a cui l'immobile afferisce; b) la regolarità della documentazione catastale; c) il possesso dei requisiti di sicurezza con riferimento alla specifica attività; d) il possesso dei requisiti igienici riferiti alla unità immobiliare o alla porzione di unità edilizia (edificio) oggetto dell'istanza; e) la compatibilità dell'uso richiesto rispetto alle destinazioni urbanistiche di zona."*

16. Certificazione degli impianti e attestato di prestazione energetica.



Gli impianti dell'immobile vanno aggiornati e resi conformi alle normative vigenti, nonché dotati delle relative certificazioni.

Da quel che è dato sapere l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

17. Stato di possesso.

Attualmente la custodia dell'immobile è in capo all'avv. Stefano Scimeca, custode giudiziario nominato dal G.E.

18. Vincoli ed oneri di natura condominiale, dotazioni condominiali

Non risulta esserci un condominio costituito; sono in uso comune tra gli immobili aventi accesso dal civ. 84 di via Tasca Lanza il cancello di accesso posto sulla detta strada, l'impianto citofonico e l'uso della stradella pedonale di accesso agli immobili.

Per ciò che riguarda tutte le eventuali altri parti comuni, relative all'immobile pignorato o agli altri spazi esterni, si fa riferimento alla norme del c.c. che regolano la comunione dei beni.

19. Criterio di stima utilizzato

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per il bene in una



libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato (mq) di superficie commerciale (sc), calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti, la quota delle superfici dei muri perimetrali ed al 50% quella in comune con altre proprietà anche condominiali.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

L'indagine è stata effettuata con l'ausilio di operatori economici e soggetti informati sulle caratteristiche e tendenze del mercato locale.

Essi hanno fornito indicazioni puntuali su immobili in vendita con caratteristiche simili a quello in esame, e dati su transazioni effettivamente avvenute, i cui soggetti non sono stati rivelati per motivi di privacy.

Si sono tenuti in considerazione anche i valori registrati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.



A questo proposito bisogna precisare che l'immobile pignorato ricade al margine della zona C5 (semicentrale: Perpignano/Siccheria/Cappucini), avente come tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, e valori di mercato per il 2° semestre 2016, per abitazioni di tipo economico, compresi tra €/mq. 930,00 ed €/mq. 1.200,00.

Fatta una attenta analisi del contesto e dell'immobile pignorato si è ritenuto però più congruo tenere conto anche dei valori relativi alla limitrofa zona D14 (periferica: Di Blasi/R. Siciliana/Pitrè/Aeroporto Boccadifalco) avente come tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, decisamente simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (collocazione, tipologia edilizia, qualità architettonica, etc.) a quelle dell'immobile in oggetto.

Par la detta zona C14, per il 2° semestre 2016, per immobili di tipo simile a quello in esame (abitazioni di tipo economico), in Stato conservativo: Normale e condizioni di normale commerciabilità. i valori di mercato sono compresi tra €/mq. 760,00 ed €/mq. 1.100,00.

Rispetto a questi ultimi dati si è anche tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, che registra rispetto all'ultimo semestre 2016 un ulteriore decremento.

Un altro indicatore tenuto in considerazione è quello del Borsino Immobiliare che per la città di Palermo a maggio 2017, per l'area in esame e per abitazioni dalle caratteristiche simili a quello in oggetto (abitazioni di tipo economico in buono stato) valori di mercato compresi tra €/mq. 720,00 ed €/mq. 1.061,00.

20. Valutazione.



Nella determinazione del valore in esame si sono tenuti in considerazione alcuni fattori di apprezzamento e di deprezzamento dell'appartamento in esame.

Gli elementi di apprezzamento considerati sono sinteticamente elencabili in: appartamento posto in zona urbana ben servita; collocazione interna all'isolato lontano dai rumori e dallo smog della strada; discrete condizioni di manutenzione.

Gli elementi di deprezzamento considerati sono sinteticamente elencabili in: contesto abitativo molto popolare; abitazione posta a piano terra con finestre sulla stradella pedonale di accesso ad altri immobili (mancanza di privacy); camerino con finestrella cieca; finiture di modesta qualità.

Esperite le indagini di cui sopra, si ritiene di potere attribuire all'immobile, in condizioni di normale commerciabilità, un valore di mercato di €/mq 930,00.

Il valore dell'appartamento sarebbe quindi determinato nel modo seguente:

Superficie commerciale: mq 54,15

€/mq. 930,00 x mq 54,15 = € 50.359,50

Come abbiamo visto, però, l'immobile è gravato da una servitù di passaggio a favore dei proprietari dell'area soprastante; ciò incide sul valore di mercato in ragione di un decremento valutato pari al 10 % del valore dell'immobile, pertanto avremo:

€/mq. 930,00 x 0,90 = €/mq 837,00.

Il valore dell'appartamento viene quindi determinato nel modo seguente:

Superficie commerciale: mq 54,15

€/mq 837,00 x mq 54,15 = € 45.323,55.



Da questa somma occorre detrarre: il costo per le spese tecniche per l'adeguamento e la certificazione degli impianti, che si stimano in € 500,00, e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (Ape), che si stimano in € 150,00.

A questi va aggiunto il costo relativo alla pratica per la richiesta dell'abitabilità, che si stima forfettariamente in € 1.500,00.

Pertanto i costi sommano come segue € (500,00 + 150,00 + 1.500,00) =
€ 2.150,00

Otteniamo, quindi, un valore di mercato netto di:

€ (45.323,55 – 2.150,00) = € 43.173,55 che si arrotondano in

€ 43.200,00

Palermo 05/06/2017

Il C.T.U.

Arch. Ignazio Alessi



ALLEGATI

- 1) Atto di compravendita del 14/09/2009.
- 2) Atto di compravendita del 07/03/1995.
- 3) Atto di compravendita del 27/07/2007.
- 4) Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 26/03/1979.
- 5) Verbale di sopralluogo.
- 6) Foto da satellite (fuorisca).
- 7) Carta tecnica del comune di Palermo (scala 1/2000).
- 8) Planimetria di rilievo (scala 1/100).
- 9) Visura catastale storica.
- 10) Foglio di mappa catastale di Palermo; Fg.54 (fuorisca)
- 11) Planimetria catastale (scala 1/200).
- 12) Stralcio PRG del Comune di Palermo.
- 13) Documentazione fotografica (n. 37 fotografie).
- 14) Ricevute della racc. a/r inviata all'esecutato e della PEC inviata al creditore
precedente.



DATI RIASSUNTIVI PER LA VENDITA

Appartamento sito in Palermo, via Tasca Lanza n.84, piano terra, composto da 2 vani più accessori.

Confina con stradella pedonale e con proprietà aliena.

Catastato al N.C.E.U. di Palermo, comune di Palermo, al fg. 54, p.lla. 629, sub. 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 3 vani, sup. catastale mq 61. rendita € 105,36,

Superficie commerciale: mq 54,15.

Gravato da servitù di passaggio a favore dei proprietari dell'area libera soprastante.

Abitabilità da richiedere.

Prezzo base € 43.200,00



