

contro "A"

Lotto Unico

- *Decreto di Nomina: 18.06.2015*
- *Conferimento incarico: 11.09.2015*
- *Sopralluogo: 05.10.2015*
- *Invio Telematico: 03.12.2015*
- *Prossima Udienza: 10.02.2016*

promossa dalla

“Finanziaria Contrada S.p.a.”

contro “A”

**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Via Emanuele D'Astorga n. 7; composto da: cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 66, particella 529, subalterno 19.*

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Titolarità del bene;
2. Dati catastali;
3. Accessi e confini;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

4. Riproduzione e pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**1. - TITOLARITA' DEL BENE**

Proprietario: "A" per la piena proprietà.

Titolo:

- per la quota di 3600/3780 con atto di compravendita del 29.03.2006, ai rogiti del Notaio Crescimanno Leoluca di Palermo, rep.88125/21134, trascritto il 07.04.2006 ai nn.21871/11120 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, da potere di "C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M".

- la restante quota, per Accettazione Tacita di Eredità, del 29.06.2007, repertorio 48566, e trascritta in data 15.05.2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, ai numeri 18366/14144.

**2. - DATI CATASTALI**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere

permanente, nel quadro generale delle categorie. Il gruppo A, fa parte degli immobili a *destinazione ordinaria* ed in particolare quelli di categoria A/4 risultano essere abitazioni di tipo popolare.

### 3. - ACCESSI E CONFINI

L'immobile, nella sua consistenza attuale, confina (v. "Planimetria Catastale", *cf. all. to 2*):

- a Nord: con vano scale
- ad Ovest: con la Via E. D'Astorga
- a Sud: con proprietà aliena
- ad Est: con proprietà aliena

### 4. - ACCERTAMENTO E RISPONDENZA DEI DATI

Si è verificata la corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento rispetto alla relativa individuazione catastale e notarile e non sono state riscontrate



incongruenze. L'immobile è chiaramente individuabile  
in pubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

ogni  
PDG 21/07/2009

una forte densità demografica. La zona risulta dotata delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed è ben raccordata alla rete autostradale. I servizi pubblici presenti, sono sufficienti.

### Descrizione dell'edificio

La porzione di fabbricato pignorata, è compresa all'interno di un edificio descritto da una sagoma di forma irregolare che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra, con copertura a falde. Il fabbricato, realizzato all'interno di un progetto di Bonifica Edilizia, appartiene ad un lotto di venticinque edifici tutti con le medesime caratteristiche. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a, tompagni in conci di calcarenite squadrati e solai latero cementizi. I prospetti sono stati rifiniti con intonaco per esterni del tipo "Li Vigni", e tinteggiati con idropittura colore nocciola. Gli infissi esterni sono realizzati in legno verniciato color avorio con pannelli in vetro e

con pareti d'ambito intonacate e integgiate e parapetto realizzato in muratura. Al termine della prima rampa sostiamo su un piccolo ballatoio. Qui si apre il vano porta che conduce nell'appartamento che nella sua attuale conformazione è composto da un corridoio, un vano molto stretto adibito a camera da letto ma non adeguato a detto uso, un soggiorno, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. L'unico balcone risulta essere chiuso con una struttura precaria realizzata con profili in alluminio anodizzato e vetro. Dal confronto tra la planimetria catastale e l'attuale composizione dell'immobile, appare chiaro che sono state effettuate alcune variazioni sostanziali. E' stata realizzata una nuova stanza molto stretta da una porzione dell'originario vano salotto. La restante porzione dello stesso insieme al soggiorno, è stata accorpata alla cucina, realizzando un unico grande vano soggiorno. La cucina è stata realizzata nel terrazzino esterno, ed è stato demolito parte tomagno

che separava la cucina dall'originario vano salotto.   
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1,60. Le porte interne sono realizzate in legno con struttura tamburata e pannelli verniciati a smalto color avorio.

L'impianto idrico sanitario è realizzato sotto traccia così come l'impianto elettrico che risulta funzionante ma parzialmente conforme ai sensi della

Legge n. 37/08 (ex.46/90). L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto elettronico di antintrusione. Lo smaltimento

delle acque reflue e dei liquami avviene attraverso l'allacciamento alla rete comunale ed è realizzata in tubi di PVC, raccordati ed ispezionabili.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento alla rete di distribuzione cittadina. La condizione generale può essere considerata

sufficiente.

## **6. - STATO DI POSSESSO**

L'immobile è di proprietà della Sig.ra "A" e coincide con l'attuale residenza

carico dell'acquirente, ad eccezione di quelli relativi alla definizione delle pratiche urbanistiche che verranno meglio descritte successivamente.

**Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente che dovranno essere**

**cancellati:** Dalla certificazione notarile redatta dalla dott. Enrico Maccarone,

Notaio in Palermo, in data 28 ottobre 2015, si evince che il debitore possiede

la piena proprietà dell'immobile oggetto di questa valutazione. Su detto

immobile gravano le seguenti formalità ipotecare:

1) Ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Palermo in data 23.12.2013 ai nn.57802/4594, in

favore della Finanziaria Contrada S.p.a, e contro "A", per un

montante di €.15.000,00

2) Trascrizione di pignoramento del 19.09.2014 ai nn.37743/29425 a

favore della Finanziaria Contrada S.p.a, e contro "A".

“fascicolo introduttivo”), ha inoltrato le necessarie richieste presso l’Agenzia del Territorio di Palermo e presso l’Ufficio dell’Edilizia Privata del Comune di Palermo, dove veniva presentata un’istanza per visione del fascicoli edili e copia atti in data 27.10.2015 protocollo AREG-2015/0825849 – A. Successivamente ad un incontro con l’amministrazione comunale, è stato possibile visionare il fascicolo relativo all’abitabilità. Dalla lettura dello stesso sono stati desunti i seguenti dati:

- l’immobile è stato realizzato secondo licenza edilizia n.841 del 07.07.1955;
- progetto approvato dalle Commissioni riunite nella seduta del 13.11.1951;
- e’ stato rilasciato certificato di abitabilità in data 02.10.1956

*(cfr.all.3).*

precaria in alluminio anodizzato e vetri.

Per quel che concerne gli abusi descritti dal punto 1. al punto 2, ovvero la modifica della distribuzione interna per la quale non è stata effettuata alcuna comunicazione, si rientra nella casistica descritta dall'art.26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come nelle successive modifiche (art.9 L.R. 37/85), dove dette opere vengono individuate come non soggette né a concessione né ad autorizzazione in quanto opere interne alle costruzioni, purché non contrastino con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per tali opere sarebbe stata necessaria la presentazione del

Nel nostro caso la struttura precaria è stata realizzata sul fronte principale del fabbricato e prospiciente sulla via E. D'Astorga; va da se che la stessa non rientra nella casistica contemplata per cui verrà considerata la dismissione.

In ossequio al d.l. 78/10 convertito nella legge 122/10, al fine di allineare il futuro decreto di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti sarà necessario inoltre attivare la procedura di presentazione D.O.C.F.A. al fine di far corrispondere la planimetria catastale all'attuale distribuzione interna rilevata durante il sopralluogo. Occorrerà inoltre redigere un regolare attestato di prestazione energetica del quale l'immobile risulta essere sprovvisto. Per l'istruttoria delle pratiche catastali, le comunicazioni da effettuare alla ripartizione per l'edilizia privata del Comune di Palermo e le certificazioni, occorrerà avvalersi di un tecnico abilitato all'esercizio professionale.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente, nella determinazione del prezzo

base asta dell'immobile terra conto delle spese necessarie per regolarizzare il  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'immobile comprende:

Si fa presente, che la quantificazione dei costi effettivi, nei vari casi precedentemente descritti, potrà essere determinata con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dall'esame da parte dell'ufficio competente, nonché dalle richieste del professionista incaricato.

#### 10. - COMPUTO DELLE SUPERFICI

La superficie lorda commerciale dell'immobile, calcolata secondo le indicazioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare definiti dall'Agenzia per il Territorio, risulta pari a circa **mq. 59,20**, ovvero superficie residenziale al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi (mq 57,70), più eventuali superfici accessorie computate secondo percentuali di omogeneizzazione derivate dall'applicazione di alcuni coefficienti correttivi

moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione di una domanda e di una offerta del bene sul mercato. Fra i possibili metodi di valutazione, data la peculiarità dell'immobile, è stato scelto il metodo sintetico-comparativo che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di con simili caratteristiche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

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

superficie lorda con annessi. **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

...biaste l'analisi del mercato di immobili consimili per

## Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in Euro **1.100,00/mq**

Pertanto si avrà:

*mq. 59,20 x 1.100,00 Euro/mq. = Euro 65.120,00*

*A questo valore ottenuto verranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistico/documentale e per la redazione del certificato di prestazione energetica.*

**P.B.A. Euro 65.120,00 – Euro 5.000,00 = 60.000,00 in c.t.**

## **12. – SCHEDA RIASSUNTIVA**

*Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Emanuele D'Astorga*

*n.7, piano primo; composto da soggiorno, cucina, bagno con vasca, camera da letto, sala da pranzo, ripostiglio ed un balcone. L'immobile è*

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

47, così come nelle successive modifiche (art.9 L.R. 37/85) e quindi potranno essere sanate. Per quel che concerne la chiusura del balcone con struttura precaria, poiché lo stesso, essendo prospiciente il prospetto principale, non rientra nella casistica contemplata nell'art.20 della L.R. n.4 del 2003, se ne prevede lo smontaggio. Per l'intervento effettuato sul compagno, essendo lo stesso un abuso non sanabile, se ne prevede il ripristino allo stato originario.

In ossequio al d.l. 78/10 convertito nella legge 122/10, al fine di allineare il futuro decreto di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti sarà necessario inoltre attivare la procedura di presentazione D.O.C.F.A. al fine di far corrispondere la planimetria catastale all'attuale distribuzione interna rilevata durante il sopralluogo. Occorrerà inoltre redigere un regolare attestato di prestazione energetica del quale l'immobile risulta essere sprovvisto. Per l'istruttoria delle pratiche catastali, le comunicazioni da

effettuare, alla ripartizione per l'edilizia privata del Comune di Palermo e le  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Palermo, li 02.12.2015

Il C.T.U

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Mario Barcellona



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4) Rilievo dello stato di fatto;

5) E.mailes pec Amministratore del Condominio (richiesta e risposta);

6) Ortofoto con individuazione del lotto nel tessuto viario;

7) Documentazione fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it