

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°43/2023 R.G.

PERIZIA ESTIMATIVA



CTU
ARCHITETTO SILVIA SCARDAVI



QUESITO n.1 : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali pignorati : Piena proprietà
con quota di 1/1 si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza d'acquisto trascritto in suo favore.

Beni pignorati:

- APPARTAMENTO

identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg.33 , part. 750 sub. 22.

categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superf. catastale totale 149 mq, rendita euro 516,46, piano quinto , via Trentacoste n.21 .



veduta aerea



estratto di mappa catastale



QUESITO N.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito a Palermo in via Domenico Trentacoste n.21 che costituisce il lotto unico della presente procedura esecutiva.

LOTTO UNICO

TIPOLOGIA : Appartamento

UBICAZIONE : Palermo, via Domenico Trentacoste n.21 piano Quinto a destra

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

N:C.E.U. al fg.33 , part. 750 sub. 22, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superf. catastale totale 149 mq, rendita euro 516,46, piano Quinto , via Domenico Trentacoste n.21

ACCESSO : via Domenico Trentacoste , 21.

Descrizione generale

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato a Palermo in via Domenico Trentacoste, una piccola stradina a gomito tra la via Maggiore Toselli e la via Sampolo, nel quartiere libertà all'interno di un palazzo costruito alla fine degli anni '50 in cemento armato. Il palazzo è costituito da sette elevazioni fuori terra, presenta un ascensore e non ha servizio di portineria.

Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto.

Descrizione dell'Unità edilizia

L'unità edilizia, oggetto della presente relazione, è situata al quinto piano del fabbricato soprascritto ed è individuata al catasto al foglio 33 particella 750 sub 22.

L'appartamento, adibito ad abitazione, è stato completamente ristrutturato e presenta una pianta difforme rispetto a quella catastale. E' composto da: sala, un salone formato da due stanze, uno studiolo, due camere da letto, una cucina/pranzo, due w.c., un ripostiglio/lavanderia, disimpegno e due balconi.

La superficie utile dell'immobile è di 126,11 mq interni e di mq.10,5 di balconi



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

Pavimenti: - Gli ambienti risultano essere pavimentati tutti in Parquet tranne che nei servizi (cucina e bagni) dove sono presenti pavimenti in gres porcellanato .

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

Rivestimenti esterni : rifiniti con intonaco tipo Li Vigni

impianto elettrico - sottotraccia

scarichi - eseguiti in opera e canalizzati

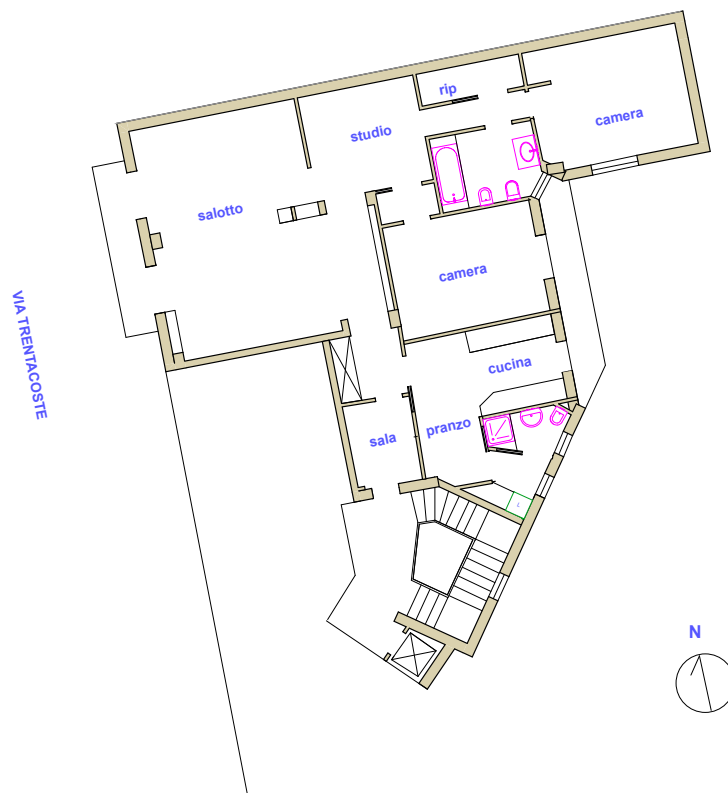
Bagni: un bagno presenta lavabo, w.c., bidet e vasca mentre l'altro presenta lavabo, w.c. e doccia.

Infissi interni : in legno laccato

Infissi esterni : in alluminio con serrande .

L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione.

L'altezza interna è di 2,90 metri



Pianta rilievo via Domenico Trentacoste, 21



MINISTERO DELLE FINANZE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. R. 11/1900 Catasto Edilizio Urbano

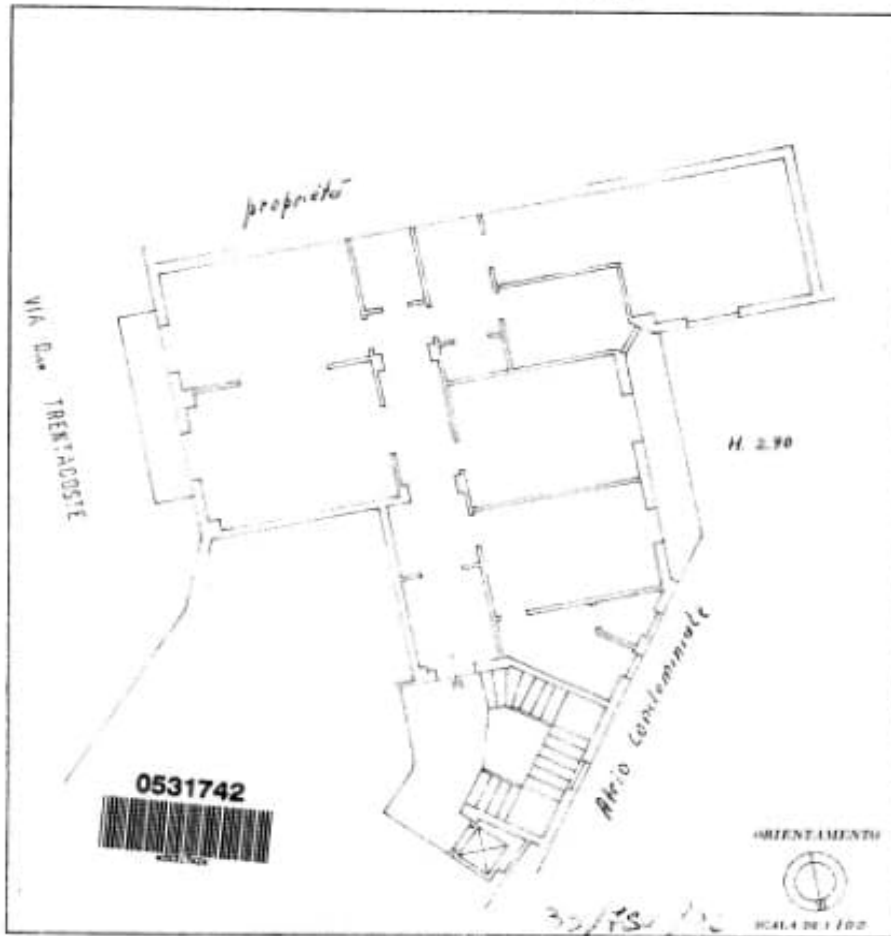
Libro
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Pianta dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via D. C. TRENTACOSTE 23.

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completato dal _____	
DATA	3/2	Fatto all'atto di _____	
PROT. N°		della Provincia di _____	
		DATA	_____
		Firma	_____

versione: 1.0 (01/07) - Doc. 2015/2014 - 12/04/00 - Riferimento: SC/00002160075A
check: 1 - Formato di segnalazione: A3/05/429 - Formato campo richiedi: A3/05/429
Autore: m. m.

Pianta catastale





Modalità di calcolo delle superfici commerciali

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

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

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

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

La superficie catastale è data dalla somma:

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

b) della superficie delle pertinenze (balconi, terrazzi e similari) al 30% fino a 25 mq e al 10% per la restante parte.

CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sita a Palermo via Domenico Trentacoste,21 piano quinto determinata secondo il DPR 114/98 e138/98 risulta essere :

appartamento interni commerciali **144,50 mq.**

Balconi 10,50 mq X 30% = 3,5 mq

TOTALE

148,00 mq

IMPIANTI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONI

Impianto elettrico:

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

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

Impianto idrico

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

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

Impianto di riscaldamento

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

L'immobile non è dotato di classificazione energetica



COSTI

APE Attestato di Prestazione energetica € 200,00

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

L'immobile al catasto è così identificato:

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist	superficie catastale	rendita
33	750	22		A/2	7	8 vani	149 mq	€ 516,46
indirizzo		via Domenico Trentacoste n.21 piano quinto						

Mappali Terreni correlati : codice comune G273 sezione - Foglio 33 - Particella 750

Variazioni di identificativo

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

Variazioni degli intestatari

Si riportano le variazioni degli intestatari:

Intestazione dal 10/08/2004 fino a oggi

1omissis

proprietà per 1/1

Dati derivati da: atto pubblico di compravendita.... omissis

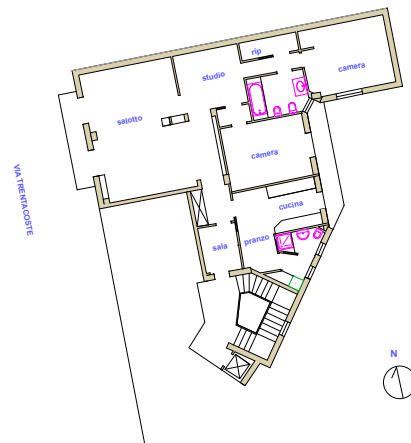
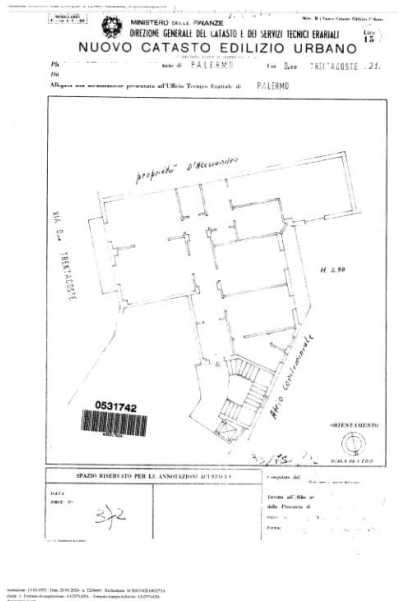
Esatta rispondenza formale

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

Difformità riscontrate:



La planimetria dello stato di fatto è difforme da quella catastale



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

Il costo di queste procedure è il seguente:

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

NCEU € 50,00 diritti amministrativi

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

Totale costi amministrativi € 1.366,00

Parcella tecnico :

€ 1.000,00 presentazione Cila Tardiva

€ 500,00 variazione catastale

€ 1.000,00 presentazione SCA

Totale spese tecniche € 2.500,00

Totale COSTI per regolarizzare l'immobile € 3.866,00

QUESITO n.4: schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà d'immobile destinato ad abitazione

Ubicato in via Domenico Trentacoste, 21 piano quinto interno 13 Palermo

L'appartamento, adibito ad abitazione, è stato completamente ristrutturato e presenta una pianta difforme rispetto a quella catastale. E' composto da sala, un salone formato da due stanze uno studiolo, due camere da letto, una cucina/pranzo, due w.c., un ripostiglio/lavanderia, disimpegno e due balconi.

La superficie utile dell'immobile è di 126,11 mq interni e di mq.10,5 di balconi

CONFINANTE: a ovest con la via Trentacoste, a est con atrio condominiale a nord con proprietà aliena e a sud con vano scala e proprietà aliena.

N:C.E.U. al fg.33 , part. 750 sub. 22, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superf. catastale totale 149 mq, rendita euro 516,46, piano Quinto , via Domenico Trentacoste n.21

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ; vi è licenza edilizia n 904 del 27 maggio 1958 e n.1190. del 15 settembre 1959 è stato dichiarato abitabile dal Municipio di Palermo in data 25 luglio 1960 prot.n. 8083 ma lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato perché è stata cambiata la distribuzione degli spazi interni. Per poter regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio bisogna presentare una CILA tardiva al Comune di Palermo il cui costo è € 3.866,00

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

ACCESSO : via Domenico Trentacoste , 21.

Superficie calcolata in base al *DPR 114/98 e 138/98*
appartamento interni commerciali **144,50 mq.**
Balconi 10,50 mq X 30% = 3,5 mq

TOTALE

148,00 mq

Prezzo Base € 214.000,00



QUESITO n.6 Regolarità edilizia e Urbanistica

L'immobile è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 904 del 27 maggio 1958 e n 1190 del 15 settembre 1959 ed è stato dichiarato abitabile e agibile, con certificato del 25 luglio 1960 prot. n.8083 rilasciato dall'allora Ripartizione di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo. Nel corso degli anni ha subito delle modifiche della distribuzione interna degli spazi e non è stata presentata la relativa pratica edilizia.

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

Il costo di queste procedure è il seguente:

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

NCEU € 50,00 diritti amministrativi

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

Totale costi amministrativi € 1.366,00

Parcella tecnico :

€ 1.000,00 presentazione Cila Tardiva

€ 500,00 variazione catastale

€ 1.000,00 presentazione SCA

Totale spese tecniche € 2.500,00

Riepilogo Costi :

Costi amministrativi € 1.366,00

Costi professionista € 2.500,00

Totale € 3.866,00

QUESITO n.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Il bene, in base alla relazione notarile del Dott. Mario. Sculco notaio in Isola di Capo Rizzuto , risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:

- dell'ipoteca legale iscritta a Palermo in data 25/01/2010 ai numeri 4456 e 489 R.P. a favore di omissis

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Palermo in data 16 dicembre 2013 ai numeri 56616 R:G: e 42330 R.P. a favore omissis



- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Palermo in data 17 luglio 2015 ai numeri 28472 R.G. e 21750 R.P. a favore omissis
 - Il 21/11/2016 è stato emesso il provvedimento di estinzione delle procedure riunite.
- Verbale pignoramento immobili trascritto a Palermo in data 23 febbraio 2023 ai numeri 6781 R.G. e 5478 R.P. a favore di omissis "contro il Sig omissis

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Risulta non pagata l'ultima quota condominiale per un totale di € 149,60

QUESITO n.11 Spese di gestione dell'immobile

Le spese per la gestione dell'immobile si possono computare circa in € 150,00 mensili

QUESITO n.12 valutazione del bene

Criterio di stima:

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

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

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

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




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

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. riguardante l'unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra € /mq. 1.200 e € /mq. 1550

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/IMPRESA FEDERICO-AUTONOMIA SICILIANA-CANTIERI-AC

Codice zona: NJTA
C3

Microzona: 7



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	1200	1550	L	4,1	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1250	L	4,5	5,5	L
Box	Normale	1100	1450	L	5,2	7,4	L

Stampa

Legenda


Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIACCHINO

Codice zona: C1

Microzona: 11

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	1400	1950	L	4,6	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1450	L	4,2	4,8	L
Box	Normale	1400	1750	L	6,2	8,8	L

Stampa

Legenda

Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ed alle spese da sostenere per adeguare gli impianti), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in base alla banca dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 1.550,00 €/mq,

Pertanto si otterrà: - mq 148 x 1.550 €/mq = € 229.400,00

Valore dell'immobile

Riduzione del valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, come disposto dal G.E., € 11.470 da cui: € 229.400,00 - € 11.470,00 = € 217.930,00

Decurtazione costi per regolarità edilizia € 3.866,00 e APE € 200,00 = € 4.066,00
 217.930,00 - 4.066,00 = € 213.864 in cifra tonda € 214.000,00

Prezzo Base D'Asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni , nello stato di fatto in cui si trova
in cifra tonda € 214.000,00

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

Palermo 16/04/2024

