

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.Es. Dr. Giuseppe Sidoti
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. ES. 385/2013

FASCICOLO A

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO A PALERMO IN
PIAZZA SAN LORENZO CIV. 19 SECONDO PIANO

ARCH. SERGIO VERACE
VIA VENETO, 28 – 90144 PALERMO
TEL: 091 6252240 – 091 6256445 – 335 6887636 - FAX: 091 6265660
E-MAIL: sergio.verace@sdstudio.it - P.E.C.: sergio.verace@archiworldpec.it



A.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento sito nel Comune di Palermo, Piazza S. Lorenzo civ. 19, secondo e terzo piano, facente parte di una palazzina realizzata nei primi del '900 (primo e secondo piano) e ampliato in sopraelevazione successivamente al 2006 (terzo piano).

Il quartiere Resuttana-S.Lorenzo sorge nella parte nord-ovest della città costituendo l'unione di due borgate omonime. Oggi Piazza San Lorenzo è un importante snodo che permette di raggiungere facilmente numerose zone della città.

L'edificio, privo di ascensore, ha una struttura mista in muratura portante di conci di tufo, solai in latero-cemento per il primo e il secondo piano e solaio in legno per il terzo piano (foto 1 e 2 - documentazione fotografica allegato A.1) con copertura a tetto rivestita con tegole.

L'alloggio all'atto dell'accesso è occupato da "A".

Non esiste un condominio costituito e non risultano passività riconducibili all'alloggio.

L'appartamento è censito al Catasto dei fabbricati di Palermo al foglio 20 p.IIa 217 sub 5, Z.C. 4, cat A/4 (*abitazione di tipo popolare*) classe 4 cons. vani 3 rend. € 55,78 (allegato A.2).

La planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo risulta non conforme allo stato dei luoghi. In particolare al secondo piano è



stato chiuso il terrazzo coperto ed è stato realizzato un corpo scala per accedere al piano superiore, quest'ultimo non censito all'UTE di Palermo.

L'alloggio confina con Piazza S. Lorenzo, propr. "B", propr. "C" e propr. "D".

A.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento duplex ubicato al secondo e terzo piano salendo la scala composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, wc-doccia, wc-bagno e disimpegni con la consistenza e distribuzione riportata nella planimetria di rilievo (Allegato A.3).

In particolare al secondo piano l'alloggio è costituito da:

- un ampio locale su Piazza S. Lorenzo in cui è stata realizzata una cucina in muratura (foto 3 e 4) e una scala che conduce al piano superiore;
- un soggiorno che non ha aperture verso l'esterno e che di fatto disimpegna la cucina e i restanti ambienti della casa (da foto 5 a foto 7);
- una cameretta (foto 8) e un wc-doccia completo di vaso bidet e lavamani (foto 9) che prospettano sulla corte interna.

Con esclusione del soggiorno e del disimpegno tutti gli altri ambienti sono areati ed illuminati direttamente. Dalla scala nella cucina (foto 10) si sale al terzo piano dove sono state ricavate una camera da letto su Piazza S. Lorenzo (foto11), un wc- bagno completo di vaso bidet e lavamani (12) con una finestra sullo spazio della lavanderia (foto 13) e una camera priva di finestre.

L'appartamento è pavimentato in ceramica 30x30, la cucina in muratura è rivestita in pietra, il bagno al secondo piano è rivestito in ceramica 20x30 per



h=2,20 il wc-bagno del terzo piano è rivestito con listelli di pietra. I sanitari dei servizi, in porcellana, sono integri e perfettamente funzionanti.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con idropittura lavabile tipo “*ducotone*” e in parte con effetto “*tamponato*”.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di serrande avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è provvisto di impianto elettrico con frutti e placche VIMAR e di impianto idrico sottotraccia. Circa la regolarità degli stessi non si sono rinvenuti documenti che ne attestino la conformità.

L'appartamento è riconducibile ad una tipologia elencata privo di requisiti di pregio recentemente ristrutturato con un livello di finitura buona.

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di conformità energetica il cui costo, pari a € 200,00 verrà detratto dal valore di stima.

A.3. CONFORMITA' URBANISTICA E PROVENIENZA DEL BENE

L'appartamento la cui epoca di realizzazione può farsi risalire ai primi anni del secolo scorso è stato recentemente ampliato e sopraelevato. Per tale intervento, soggetto a regime di concessione onerosa, non è stata presentata alcuna istanza presso il Comune di Palermo.

L'immobile, nel vigente strumento urbanistico, ricade in zona “A2 - Tessuti urbani storici” ed è classificato come edilizia di borgata in “netto storico” intendendo per netto storico tutti gli antichi insediamenti riportati nel rilievo OMIRA del 1939.



In tali insediamenti sono consentiti, oltre alla manutenzione, interventi di ristrutturazione con nuovi volumi secondo le indicazioni dell'elaborato P3b (scheda norma) che limita a pochi casi e con particolari caratteristiche tale possibilità. Ad ogni modo, poiché le ragioni del credito traggono origine dall'atto di pignoramento del 09.05.2013, ai sensi dall'art. 40 della legge 47/85, non si può procedere alla regolarizzazione degli abusi riscontrati dovendosi pertanto ripristinare lo stato dei luoghi secondo le voci riportate nel computo metrico estimativo (all. A.4) per un importo complessivo stimato in € 14.833,06.

Dovranno pertanto rimuoversi le superfetazioni realizzate successivamente al 2006 e consistenti in tutto il terzo piano, nella scala di collegamento e nell'infisso su piazza S. Lorenzo del secondo piano ripristinando così l'originale terrazzo coperto dove oggi c'è la cucina (all. A.5).

Il bene è pervenuto ad "A" in virtù di atto di compravendita da potere di "E", ai rogiti del notaio Oreste Morello di Palermo il 03.05.2006, repertorio n. 92926, registrato a Palermo in data 17.05.2006 al n. 2930 e trascritto alla conservatoria dei RR II il 22.05.2006 ai n.ri 32220/16314 (all. A. 6).

A.4. DATI METRICI

Piano secondo

Superficie lorda	mq	42,50
Superficie utile	mq	36,85
Superficie terrazza coperta	mq	29,50



Sup. Comm.le mq (42,50 + 1/3x29,50) = mq 52,33

A.5. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dalle indagini condotte i prezzi medi di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello della presente consulenza oscillano tra €/mq 1.200,00 e 1.600,00. Tenuto conto dello stato attuale dell'alloggio, si può stimare un valore di mercato pari a €/mq 1.500,00.

Considerata la superficie commerciale assentita pari a mq 52,33

avremo un valore di mq 52,33 x €/mq 1.500,00 = € 78.495,00

a detrarre i costi per:

attestato di conformità € 200,00

ripristino stato dei luoghi € 14.833,06

Sommano € 63.461,94

e in cifra tonda € 63.500,00

(euro sessantatremilacinquecento//00)

PS Gli allegati che potrebbero rilevare l'identità del debitore e di soggetti terzi non sono presenti nelle copie informative

Palermo 23 gennaio 2015

Il perito

Arch. Sergio Verace



Allegati:

A.1 – documentazione fotografica;

A.2 – documentazione catastale;

A.3 – planimetria di rilievo;

A.4 – computo metrico estimativo delle demolizioni;

A.5 – planimetria con individuazione degli interventi di ripristino;

A.6 – titolo di proprietà.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12





Foto 13



DOCUMENTAZIONE CATASTALE





Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2015

Data: 22/01/2015 - Ora: 11.39.00

Visura n.: T109719 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 217 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		20	217	5	4		A/4	4	3 vani	Euro 55,78	Variazione del 13/03/2006 n. 5107.1/2006 in atti dal 13/03/2006 (protocollo n. PA0073797) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	

Indirizzo	PIAZZA SAN LORENZO n. 18 piano: 2;
------------------	------------------------------------

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Visura telematica			

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0073797 del 13/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Piazza San Lorenzo

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 217

Subalterno: 5

Compilata da:

Vaccaro Gioacchino

Iscritto all'albo:

Architetti

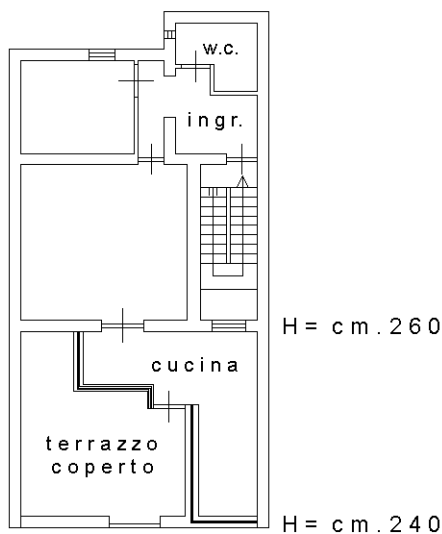
Prov. Palermo

N. 3111

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2014 - Comune di PALERMO (GZ73) - < Foglio: 20 - Particella: 217 - Subalterno: 5 >
PIAZZA SAN LORENZO n. 18 piano: 2;



PIANO SECONDO

H = cm. 285

Orientamento



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2014 - n. T142585 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10

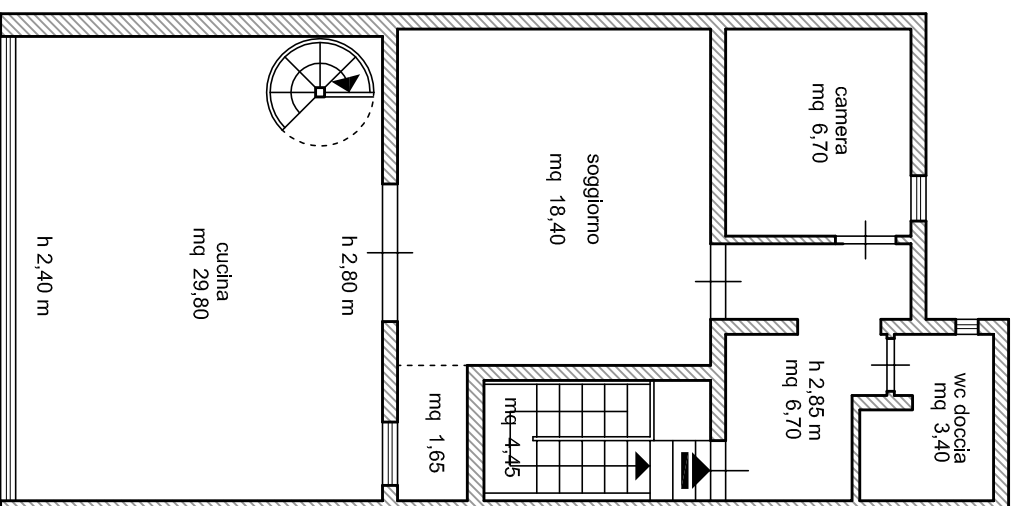


PLANIMETRIA DI RILIEVO



APPARTAMENTO SITO IN P.zza SAN LORENZO N. 19 NEL COMUNE DI PALERMO

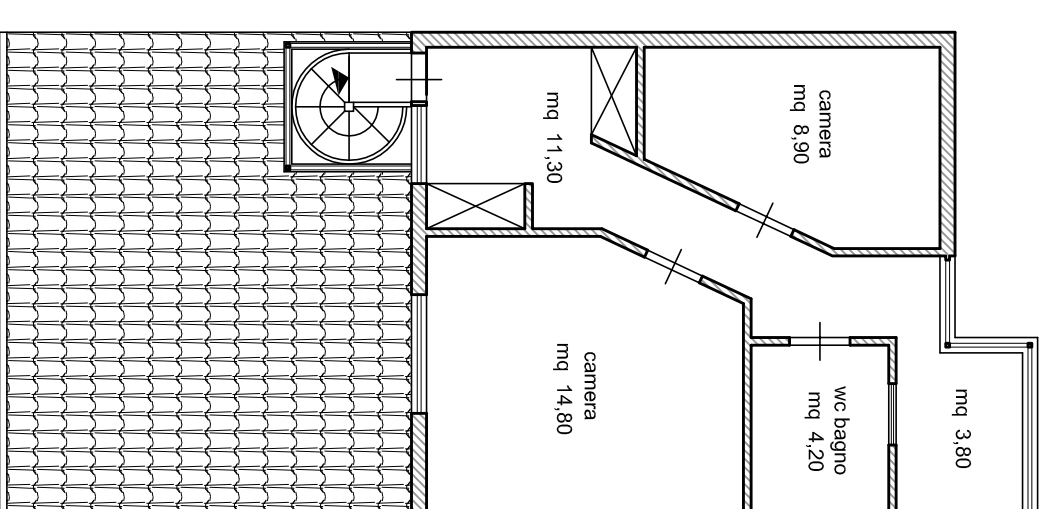
Piano secondo



Piazza San Lorenzo

Superficie lorda mq 75,05
Superficie utile mq 66,65

Piano terzo



Piazza San Lorenzo

Superficie lorda mq 48,30
Superficie utile mq 43,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE DEMOLIZIONI



COMPUTO METRICO

OGGETTO: Demolizione ampliamento terzo piano nell'appartamento sito in P.zza San Lorenzo, 19

COMMITTENTE:

Data, 22/01/2015

IL TECNICO
Ing. Domenico Catania



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u> Opere edili (Cat 1)							
1 / 1 01.03.01	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% del ... la sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - Per ogni m ³ vuoto per pieno					161,04		
	SOMMANO al m ³					161,04	12,90	2'077,42
2 / 2 21.01.06	Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostr ... di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.					53,68		
	SOMMANO al m ²					53,68	10,60	569,01
3 / 3 21.01.09	Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. - per ogni m ² e per ogni cm di spessore	53,68			4,00	214,72		
	SOMMANO					214,72	1,74	373,61
4 / 4 01.03.06	Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 -1.3.2 - 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del compr ... escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte. - per ogni m ³ vuoto per pieno e per ogni km	229,38	15,00			3'440,70		
	SOMMANO					3'440,70	0,36	1'238,65
5 / 5 05.12.01	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambient ... tura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. collocato all'interno degli edifici					53,68		
	SOMMANO al m ²					53,68	17,80	955,50
6 / 6 NP.01	Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione eseguita su due mani con malta bicomponente a base cementizia tipo Mapelastic, compresa la rete in fibre di vetro, le bandelle per ... ti di dilatazione, la revisione degli scarichi e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.					53,68		
	SOMMANO m2					53,68	35,00	1'878,80
7 / 7 05.07	Pavimento in piastrelle di Klinker ceramico in monocottura, non assorbente, non gelivo, di la scelta, con superficie grezza fiammata, in opera con collanti o malta cementizia dosat ... tirata a regolo escluso il sottofondo, compreso la boiacatura con prodotto speciale per la stuccatura e la sigillatura.							
	A R I P O R T A R E							7'092,99

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							7'092,99
	SOMMANO al m ²					53,68		
						53,68	45,10	2'420,97
8 / 8 21.01.17	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.					6,76		
	SOMMANO al m ²					6,76	14,20	95,99
9 / 9 08.01.11.01	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni del tipo Monoblocco realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45. ÷ 55, ... m ² 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole. Con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m ² /K)					3,82		
	SOMMANO al m ²					3,82	466,60	1'782,41
10 / 10 NP.02	Oneri di conferimento a discarica					229,38		
	SOMMANO m ³					229,38	15,00	3'440,70
	Parziale LAVORI A MISURA euro							14'833,06
	T O T A L E euro							14'833,06
	Data, 22/01/2015							
	Il Tecnico Ing. Domenico Catania							
	A R I P O R T A R E							

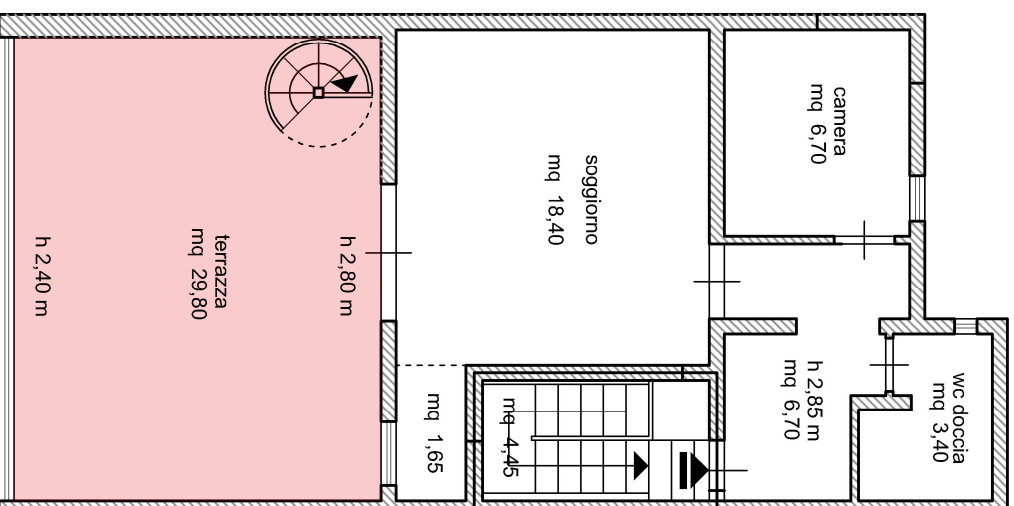


**PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI
RIPRISTINO**



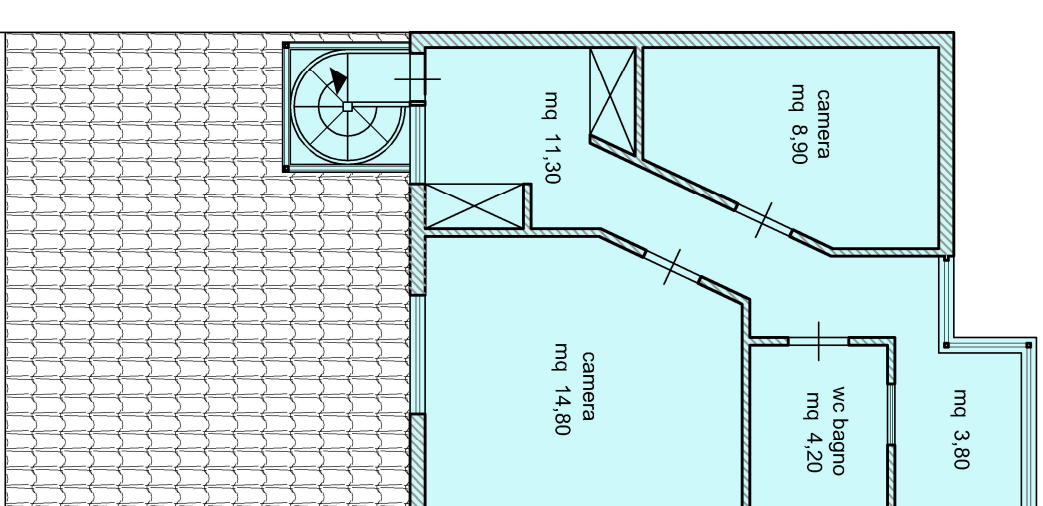
APPARTAMENTO SITO IN P.zza SAN LORENZO N. 19
NEL COMUNE DI PALERMO

Piano secondo



Piazza San Lorenzo

Piano terzo



Piazza San Lorenzo

■ Ripristino terrazza coperta e aperta

Superficie lorda	mq	42,50
Superficie utile	mq	36,85
Superficie terrazza	mq	29,80

■ Demolizione