

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr Francesca Gallegra

R.G.Es. n. 8/2017 promossa da

Unicredit S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B

C.T.U. Arch. Anna Graziano

Con ordinanza del 13/03/2017, il Giudice Dott.ssa Cristina Denaro nominava la sottoscritta Arch. Anna Graziano, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. 6316, quale CTU nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 8/2017 promossa da Unicredit S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B, invitandola a comparire in cancelleria, il giorno 16.05.2017 alle ore 9.00 e ss., per prestare il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

CIÒ PREMESSO

Il CTU, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza** così suddivisa:

- **MANDATO DI CONSULENZA..... 2;**
- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO ED INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....6;**

• DOCUMENTI ESAMINATI	7;
• CRITERI DI STIMA	8;
• ATTIVITA' DI CONSULENZA	8;
• RISPOSTA AI QUESITI	9;
• ALLEGATI	17.

MANDATO DI CONSULENZA

1. *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art.567 c.2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
2. *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale).*
 - a)** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*
 - b)** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
 - c)** ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*
 - d)** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le*

opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore -lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima);

e) *alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

f) *indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese con dominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

3. Rediga quindi una relazione di stima, indicando:

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile;*

b) *della sua ubicazione (città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

- c) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- f) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*
- g) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima).*

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., *"nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".*

4. Provveda inoltre l'esperto :

- a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima stessa;*
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

5. Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per

l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice all'esecuzione dispone altresì che:

- 7. In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali ad esempio, l'indicazione della professione di uno dei tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A,B,C e via di seguito - prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi - comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti - le ultime lettere dell'alfabeto) provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;*
- 8. L'esperto provveda **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c** (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo di posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio di posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;*
- 9. Con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvederanno a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;*
- 10. L'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);*
- 11. L'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 12. L'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.*

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO ED INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno identificare il bene pignorato nel presente procedimento come segue:

IMMOBILE UNICO – Appartamento sito in Palermo, via Re Manfredi n° 39, posto al terzo piano a destra.



Distinto al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
56	576	10	2	A/4	5	4 vani	50 mq	117,75

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Soggetto C.

Dante causa dei soggetti A e B odierni eseguiti, in quanto non risulta essere stata eseguita la voltura a favore di quest'ultimi a seguito dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Nicola Criscuoli, del 11.04.2006 rep. 41512, trascritto in data 29.04.2006 ai nn.27160/13663.

Al fine della presente stima, l'immobile pignorato viene individuato con il seguente lotto:

LOTTO UNICO: Immobile Unico: Appartamento sito in Palermo, via Re Manfredi n°39, posto al terzo piano a destra.

DOCUMENTI ESAMINATI

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti presenti nei fascicoli di parte:

- Atto di precetto notificato il 13.10.2016;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.11.2016;
- Contratto di Mutuo ipotecario del 11-04-2006 rep. 41513 racc. 9854;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 10.01.2017;
- Certificazione Notarile del 03.03.2017 a firma del Notaio Francesco Leo;
- Nota d'iscrizione ipotecaria del 29.04.2006;
- Istanza di vendita del 11.01.2017.

Sono stati altresì esaminati i seguenti documenti richiesti dal CTU agli uffici competenti:

- Visura storica;
- Planimetria catastale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Stralcio di p.r.g.;
- Certificato di Abitabilità del 04.05.1960 prot. n. 4728;
- Elaborati grafici del progetto del 29-09-1957.

CRITERI DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del CTU è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto, anche alla luce di sufficienti dati riscontrati per la zona in questione.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio dei Valori Immobiliari”, tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione.

ATTIVITA' DI CONSULENZA

In data **14.06.2017** la sottoscritta inviava raccomandata di convocazione operazioni peritali per il giorno **26.06.2017**. Nella suddetta data sui luoghi, ovvero presso l’immobile oggetto di pignoramento, non era presente nessuno. Dopo aver trovato il Soggetto B presso l’immobile di residenza e dopo reiterati appuntamenti, non andati a buon fine, quest’ultimo riferiva che per problemi personali era impossibilitato a recarsi sull’immobile oggetto di pignoramento per favorirne l’accesso.

Pertanto in data **14.07.2017**, la sottoscritta depositava richiesta di nomina di custode giudiziario. Suddetta richiesta veniva accettata dal giudice, Dott.ssa Gagliardotto, che nominava in data **07.11.2017** il dott. Santino De Luca quale custode giudiziario.

Le attività peritali avevano effettivamente inizio in data **26.01.2018** alle ore 9:30, presso l’immobile sito in Palermo, via Re Manfredi n°39. Presso l’appartamento, oggetto del presente procedimento, erano presenti, oltre alla sottoscritta CTU: il Dott. Santino De Luca, custode giudiziario; l’Ing. Vincenzo Barranti, nella qualità di collaboratore. Nel corso del sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico dell’immobile ed al contempo è stata raccolta una congrua documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi. Sui luoghi non era presente nessuno degli esecutati. L’accesso al vano scala condominiale è avvenuto tramite il portone condominiale che risulta danneggiato e quindi apribile dall’esterno, mentre l’accesso all’immobile è stato possibile grazie alle chiavi consegnate al custode nei giorni precedenti. L’immobile risulta ristrutturato ma in completo stato di abbandono. Si rinvennero altresì all’interno dell’immobile diversi suppellettili di vario genere, di poco valore.

Alle ore 11:15, le operazioni peritali venivano chiuse ed il verbale letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze dei sopralluoghi, nel seguito vengono fornite le risposte ai quesiti, le cui parti sono riportate in grassetto corsivo come titolo del sotto paragrafo.

- ✓ ***Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessario: avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art.567 c.2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***

E' stata accertata dal CTU la completezza della documentazione presentata dai creditori di cui i documenti ai sensi dell'art. 567, comma 2°, c.p.c., specificatamente nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio dott. Francesco Leo in data 03.03.2017 allegato ai fascicoli, relativamente al bene compreso nell'atto di pignoramento.

- ✓ ***Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):***

- a) ***alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel***

pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno identificare il bene pignorato nel presente procedimento come segue:

IMMOBILE UNICO – Appartamento sito in Palermo, via Re Manfredi n° 39, posto al terzo piano a destra.

Distinto al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
56	576	10	2	A/4	5	4 vani	50 mq	117,75

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Soggetto C.

L'immobile risulta indivisibile, in quanto il frazionamento di questo non garantirebbe l'autonomo godimento dei beni, senza eccessive spese tecniche da sostenere, e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote in proporzione al valore del lotto non frazionato.

La descrizione dell'immobile, presente nell'Atto di pignoramento, risulta precisa sia per ciò che concerne gli identificativi catastali, che per ciò che concerne l'ubicazione. Si rileva altresì che l'immobile risulta catastalmente intestato al precedente proprietario, in quanto come anche indicato nella certificazione notarile, allegata alla presente, non risulta effettuata voltura.

Al fine della presente stima, l'immobile pignorato viene individuato con il seguente lotto:

LOTTO UNICO: Immobile Unico: Appartamento sito in Palermo, via Re Manfredi n° 39, posto al terzo piano a destra.

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Nell'atto di pignoramento, si precisa che in virtù dell'atto di precetto notificato in data 15.09.2016 al Soggetto A ed in data 13.10.2016 al Soggetto B, intimazione rimasta senza alcun esito, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare l'immobile così descritto:

• *“Appartamento sito in Palermo, Via Re Manfredi n. 39 posto al terzo piano a destra, composto da quattro vani, riportato in catasto al foglio 56, p.lla 576 sub 10, cat. A/4, R.C. € 117,75, confinante con Via Re Manfredi e con proprietà aliena da più lati”.*

I Soggetti A e B sono divenuti proprietari del suddetto immobile in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Criscuoli, del 11.04.2006 rep. 41512, trascritto in data 29.04.2006 ai nn.27160/13663.

I dati catastali presenti nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca individuazione del bene pignorato.

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);

LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Relativamente al presente immobile, durante la fase di sopralluogo, sono state rilevate delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato.

Si elencano pertanto le difformità rilevate:

- demolizione della totalità dei tramezzi, con conseguente redistribuzione degli ambienti interni e ricostruzione delle pareti che ad oggi definiscono la cucina/soggiorno, il corridoio che disimpegna il servizio igienico ed i due vani adibiti a camere da letto (si precisa che una della due camere, precisamente quella antistante la zona di disimpegno, dovrà avere una destinazione diversa, in quanto la stessa non presenta i requisiti igienico-sanitari per poter essere adibita a camera da letto);
- demolizione della parete prospiciente sulla chiostrina condominiale e realizzazione di una soletta aggettante sempre sulla stessa, con conseguente costruzione di una nuova parete di chiusura (tompagno), nella quale sono state altresì realizzate due nuove finestre. Il suddetto tompagno realizzato, delimita gli odierni vani adibiti a camera da letto e servizio igienico.

Quest'ultima difformità descritta comporta un aumento di volume e di superficie utile che non può essere sanato.

In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica, di seguito meglio descritte, è necessaria la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....900,00 €.

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore -lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).

LOTTO UNICO : IMMOBILE UNICO

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di accertamento, è emerso che l'edificio,

di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, risulta in possesso della **Licenza di Costruire n. 1113 del 21.12.1957 e del Certificato di Abitabilità**, rilasciato in data 04.05.1960 **prot. n. 4728** dal Comune di Palermo, richiesto dal Sig. Bono Gaetano, in cui si riporta testualmente: “*...DICHIARA ABITABILE da oggi la casa sita come sopra [in Palermo via Re Manfredi 39] e composta di: appartamento di 3° piano con sala, corridoio, una camera, cucina e gabinetto.*”

Sono state rilevate altresì alcune difformità tra gli elaborati planimetrici allegati al progetto concessionato e lo stato di fatto rilevato, medesime a quelle rilevate tra quest'ultimo e la planimetria catastale ed elencate in risposta al precedente quesito.

Si rileva altresì un'ulteriore difformità che si evince anche dalla descrizione dell'appartamento riportata nel Certificato di Abitabilità, in quanto il ripostiglio, la cui superficie risulta oggi annessa all'immobile oggetto di pignoramento, non fa parte di quest'ultimo ma dell'immobile attiguo facente parte dello stesso fabbricato ma con accesso da via Re Tancredi.

In merito a quest'ultima difformità riscontrata, si prevede la chiusura della porta di suddetto ripostiglio, in quanto detta superficie appartiene all'appartamento limitrofo.

Per ciò che concerne le difformità rilevate tra gli elaborati planimetrici catastali, gli elaborati allegati al Progetto concessionato del 29.09.1957 e lo stato di fatto rilevato, si ritiene necessario operare un parziale ripristino dei luoghi, in quanto gli ulteriori aumenti volumetrici e di superficie calpestabile sopra descritti, non risultano sanabili in alcun modo.

Alla luce di quanto rilevato, emerge la realizzazione, in assenza di titoli abilitativi, delle seguenti operazioni: demolizione di porzione del tombagno esterno prospiciente sulla chiostrina condominiale; realizzazione di due porzione di solaio in aggetto sulla suddetta chiostrina, di cui una costituente parte del pavimento del servizio igienico e della camera da letto ed una costituente la copertura di quest'ultimi. Conseguentemente è stato realizzato un nuovo tombagno con nuove aperture per la definizione di questo nuovo volume.

La sottoscritta non prevede la demolizione degli aggetti realizzati, in quanto in primis non si conosce la natura di ciò che vi sta sotto e sopra il volume realizzato (ossia se lo stesso abuso sia stato realizzato dagli inquilini dell'appartamento sottostante e superiore) ed in secundis in quanto l'operazione di demolizione comporterebbe un'alterazione degli equilibri statico-sismici dell'intero fabbricato, che necessiterebbe pertanto di approfonditi saggi ed indagini strutturali per rideterminare l'idoneità statico-sismica dello stesso edificio.

Si prevede quindi la sola demolizione del tombagno esterno e la ricostruzione dello stesso e delle aperture, secondo quanto rappresentato nel progetto concessionato, non alterando la struttura dell'edificio.

In relazione a quanto detto si prevede altresì la parziale demolizione del tramezzo che configura il servizio igienico, con la conseguente definizione di un vano destinato a ripostiglio e la riconfigurazione del vano oggi adibito a camera da letto in servizio igienico, scelta queste dettate dal rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Tutte le operazioni sopra descritte presuppongono la presentazione di una DIA (denuncia inizio attività) o Scia Pesante ai sensi dell'art.10 L.R. 16/2016.

Alla fine dei lavori sarà necessaria la redazione di un nuovo Docfa per l'aggiornamento catastale e la redazione della Certificazione energetica dell'immobile. Infine è necessario presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01.

Si riporta di seguito una valutazione dei costi:

- Presentazione SCIA pesante.....€ 2.500,00;
- Opere edili.....€ 10.000,00;
- Presentazione Sca.....€ 900,00;
- Ape.....€ 200,00;
- Aggiornamento catastale e voltura.....€ 900,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 2.500,00 + € 10.000,00 + € 900,00 + € 200,00 + € 900,00 = **14.500,00 €**

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "A2", "Tessuti urbani storici", pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

Art. 5

Zone A

1. *Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:*

- a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;*
- b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.*

2. *Le zone A si distinguono in:*

- a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.*

b) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee .

- 6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.*
- 7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli locali non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.*
- 8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, ricadenti in zone A2, possono essere destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.*
- 9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.*

Si precisa altresì che da quanto rappresentato nel p.r.g. del Comune di Palermo, l'immobile ricade in Area “Vincoli Genio Civile e fasce di rispetto”, con precisione “Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 luglio 2000 piano per l'assetto idrogeologico straordinario, rischio frana molto elevato” e “Area con presenza di falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità”.

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

A seguito dell'istanza avanzata dalla sottoscritta, al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, nella quale si chiedeva se nell'immobile oggetto della presente, sono presenti gravami di uso civico, l'ente sopraddetto comunica, con nota pec del 15.03.2018 (allegata alla presente relazione), che dagli atti d'archivio risulta dichiarata l'inesistenza di diritti di uso civico nell'immobile oggetto della presente.

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Da quanto appreso a seguito di colloqui intercorsi tra la sottoscritta ed il custode giudiziario, nella persona del dott. Santino De Luca, non risulta costituito condominio; pertanto non vi sono spese condominiali insolute.

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono quindi relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

ALLEGATI

Allegato A : Relazione di Stima LOTTO UNICO;
Allegato B : Documentazione Fotografica LOTTO UNICO;
Allegato C : Rilievo planimetrico LOTTO UNICO;
Allegato D : Difformità rilevate;
Allegato E : Interventi previsti;
Allegato F : Norme di attuazione LOTTO UNICO;
Allegato G : Stralcio di p.r.g.;
Allegato H : Visura storica catastale LOTTO UNICO;
Allegato I : Planimetria catastale LOTTO UNICO;
Allegato L : Certificato di Abitabilità del 04.05.1960 prot. n. 4728;
Allegato M : Elaborati grafici del progetto del 29-09-1957;
Allegato N : Valori Omi;
Allegato O : Assenza Usi Civici;
Allegato P : Verbali di sopralluogo;
Allegato Q : Soggetti.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 17 pagine dattiloscritte e n.15 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Una copia della presente relazione viene depositata in cancelleria.

Palermo 09/04/2018

Il c.t.u.

Arch. Anna Graziano

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

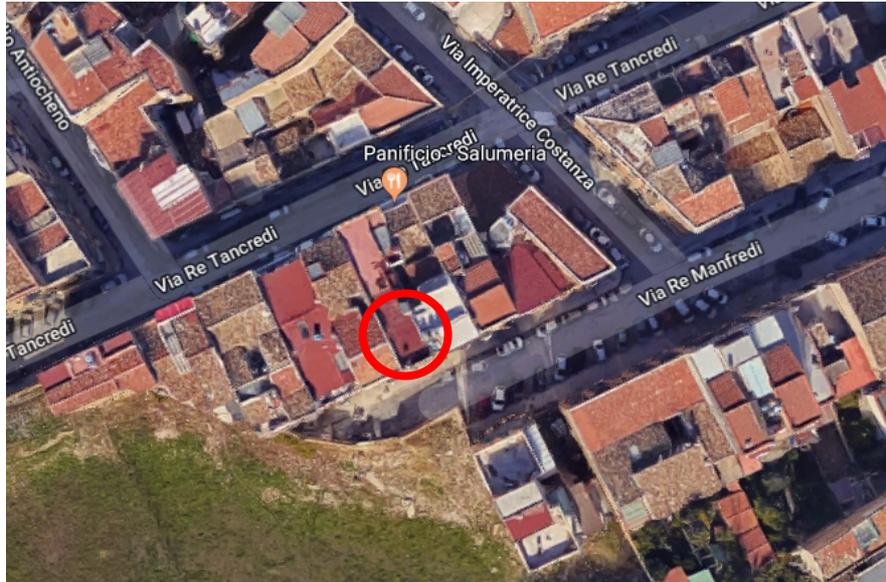
Giudice Dr Francesco Gallegra

R.G. Es. n. 8/2017 promossa da

Unicredit S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B

C.T.U. Arch. Anna Graziano

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

• **Rediga** quindi, una relazione di stima, indicando:

a) l'esatta elencazione ed individuazione del bene, mediante indicazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica del bene, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui esso si trova (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

IMMOBILE UNICO – Appartamento sito in Palermo, via Re Manfredi n° 39, posto al terzo piano a destra. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, confina ad ovest e ad est con edifici di proprietà aliena, a nord con lo stesso fabbricato al quale si accede da via Re Tancredi (immobili speculari), a sud con via Re Manfredi.

Distinto al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
56	576	10	2	A/4	5	4 vani	50 mq	117,75

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Soggetto C.

Dante causa dei soggetti A e B odierni eseguiti, in quanto non risulta essere stata eseguita la voltura a favore di quest'ultimi a seguito dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Nicola Criscuoli, del 11.04.2006 rep. 41512, trascritto in data 29.04.2006 ai nn.27160/13663.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata, realizzato in struttura portante, con copertura in parte a falde inclinate ed in parte piana, è costituito da cinque elevazioni fuori terra. I prospetti risultano definiti con intonaco civile ad idropittura in cattivo stato di conservazione. Al fabbricato, il cui prospetto principale è prospiciente su via Re Manfredi, si accede mediante un portone d'ingresso ad un



anta in alluminio e vetro, che consente l'accesso al vano scala. Si specifica che quest'ultimo risulta mancante di serratura.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al terzo piano con accesso a destra. Quest'ultimo si compone di: una cucina/soggiorno; un corridoio di disimpegno; un servizio igienico con lavabo, vaso, bidè e box boccia tutti in porcellana; un vano adibito a camera da letto ed una camera da letto matrimoniale con annesso ripostiglio.

La cucina-soggiorno è illuminata da un'apertura con balcone prospicienti su via Re Manfredi; il servizio igienico e la camera da letto sono entrambi invece illuminate da finestre prospicienti sulla chiostrina interna del fabbricato. Il vano adibito a camera da letto presenta una finestra alta che si affaccia sulla cucina/soggiorno.

Le pareti ed i soffitti dell'immobile risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile; inoltre le pareti del bagno risultano rivestite da piastrelle in ceramica di colore verde e grigio; mentre la fascia costituente il para-schizzi della cucina risulta rivestita da piastrelle in ceramica bianca. Tutti i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Nell'immobile sono presenti porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio; si specifica altresì che l'apertura della cucina/soggiorno, prospiciente su balcone, risulta mancante d'infisso interno.

Per ciò che concerne l'altezza degli ambienti, questa è pari a circa 3,14 m.

In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare, è provvista di: impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico - sanitario; impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale.

La Superficie Commerciale del piano è pari a 48,80 mq.

La Superficie Utile è pari a 41,73 mq.

La Superficie realizzata abusivamente è pari a 5,77 mq.

La Superficie da proprietà aliena (ripostiglio) è pari a 2,97 mq.

La Superficie Commerciale del Balcone è pari a 0,44 mq.

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "A2", "Tessuti urbani storici", pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

Art. 5

Zone A

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;

C.T.U. Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Pagina 3 di 9



b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

2. Le zone A si distinguono in:

a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39.

Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.

b) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee .

6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.

7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli locali non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, ricadenti in zone A2, possono essere destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.

9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto segue: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, risulta in possesso della **Licenza di Costruire n. 1113 del 21.12.1957**.

L'immobile in questione risulta altresì in possesso di **Certificato di Abitabilità**, rilasciato in data **04.05.1960 prot. n. 4728** dal Comune di Palermo, in cui si riporta testualmente: *"..DICHILARA ABITABILE da oggi la casa sita come sopra [in Palermo via Re Manfredi 39] e composta di: appartamento di 3° piano con sala, corridoio, una camera, cucina e gabinetto."*

Relativamente al presente immobile, durante la fase di sopralluogo, sono state rilevate delle difformità tra gli elaborati planimetrici allegati al progetto concessionato e lo stato di fatto rilevato, medesime a quelle rilevate tra quest'ultimo e la planimetria catastale.

Si elencano pertanto le difformità rilevate:

C.T.U. Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 -- 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it
Pagina 4 di 9



- demolizione della totalità dei tramezzi, con conseguente redistribuzione degli ambienti interni e ricostruzione delle pareti che ad oggi definiscono la cucina/soggiorno, il corridoio che disimpegna il servizio igienico ed i due vani adibiti a camere da letto (si precisa che una della due camere, precisamente quella antistante la zona di disimpegno, dovrà avere una destinazione diversa, in quanto la stessa non presenta i requisiti igienico-sanitari per poter essere adibita a camera da letto);
- demolizione della parete prospiciente sulla chiostrina condominiale e realizzazione di una soletta aggettante sempre sulla stessa, con conseguente costruzione di una nuova parete di chiusura (tompagno), nella quale sono state altresì realizzate due nuove finestre. Il suddetto tompagno realizzato delimita gli odierni vani adibiti a camera da letto e servizio igienico. Quest'ultima difformità descritta comporta un aumento di volume e di superficie utile che non può essere sanato.

Si rileva altresì un'ulteriore difformità che si evince anche dalla descrizione dell'appartamento riportata nel Certificato di Abitabilità, in quanto il ripostiglio, la cui superficie risulta oggi annessa all'immobile oggetto di pignoramento, non fa parte di quest'ultimo ma dell'immobile attiguo facente parte dello stesso fabbricato ma con accesso da via Re Tancredi.

In merito a quest'ultima difformità riscontrata, si prevede la chiusura della porta di suddetto ripostiglio, in quanto detta superficie appartiene all'appartamento limitrofo.

Per ciò che concerne le difformità rilevate tra gli elaborati planimetrici catastali, gli elaborati allegati al Progetto concessionato del 29.09.1957 e lo stato di fatto rilevato, si ritiene necessario operare un parziale ripristino dei luoghi, in quanto gli ulteriori aumenti volumetrici e di superficie calpestabile sopra descritti, non risultano sanabili in alcun modo.

Alla luce di quanto rilevato, emerge la realizzazione, in assenza di titoli abilitativi, delle seguenti operazioni: demolizione di porzione del tompagno esterno prospiciente sulla chiostrina condominiale; realizzazione di due porzione di solaio in aggetto sulla suddetta chiostrina, di cui una costituente parte del pavimento del servizio igienico e della camera da letto ed una costituente la copertura di quest'ultimi. Conseguentemente è stato realizzato un nuovo tompagno con nuove aperture per la definizione di questo nuovo volume.

La sottoscritta non prevede la demolizione degli aggetti realizzati, in quanto in primis non si conosce la natura di ciò che vi sta sotto e sopra il volume realizzato (ossia se lo stesso abuso sia stato realizzato dagli inquilini dell'appartamento sottostante e superiore) ed in secundis in quanto l'operazione di demolizione comporterebbe un'alterazione degli equilibri statico-sismici dell'intero fabbricato, che necessiterebbe pertanto di approfonditi saggi ed indagini strutturali per rideterminare l'idoneità statico-sismica dello stesso edificio.



Si prevede quindi la sola demolizione del tompagno esterno e la ricostruzione dello stesso e delle aperture, secondo quanto rappresentato nel progetto concessionato, non alterando la struttura dell'edificio.

Tutte le operazioni sopra descritte presuppongono la presentazione di una DIA (denuncia inizio attività) o Scia Pesante ai sensi dell'art.10 L.R. 16/2016.

Alla fine dei lavori sarà necessaria la redazione di un nuovo Docfa per l'aggiornamento catastale e la redazione della Certificazione energetica dell'immobile. Infine è necessario presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01.

Si riporta di seguito una valutazione dei costi:

- Presentazione SCIA pesante.....€ 2.500,00;
- Opere edili.....€ 10.000,00;
- Presentazione Sca.....€ 900,00;
- Ape.....€ 200,00;
- Aggiornamento catastale e voltura.....€ 900,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 2.500,00 + € 10.000,00 + € 900,00 + € 200,00 + € 900,00 = **14.500,00 €**

c) lo stato di possesso dell'immobile, precisando se occupato dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Durante il sopralluogo, la sottoscritta, ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è libero.

d) l'esistenza di formalità , vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Da quanto rappresentato nel p.r.g. del Comune di Palermo, l'immobile ricade in Area "Vincoli Genio Civile e fasce di rispetto" , con precisione "Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 luglio 2000 piano per l'assetto idrogeologico straordinario, rischio frana molto elevato" e "Area con presenza di falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità".

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel corso della procedura:



- iscrizione d'ipoteca eseguita il 29 Aprile 2006 ai nn. 27165/10224 a favore BANCA PER LA CASA – S.P.A., con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano- via Tortona 33, contro “Soggetto A”, in regime di comunione legale con il “Soggetto B”, per mutuo dell'11 Aprile 2006, rep. 41513, rogato dal notaio Nicola Criscuoli di Palermo per il montante di Euro 160.000,00, sopra l'immobile oggetto della presente;
- trascrizione eseguita il 10 gennaio 2017 ai nn.795/634 in dipendenza di pignoramento immobiliare Tribunale di Palermo del 21 Novembre 2016, a favore di Unicredit spa con sede in Roma, contro “Soggetto A” e “Soggetto B”, ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà, sopra l'immobile oggetto della presente.

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

L'immobile non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica.

Il costo per la redazione del Certificato è di circa **200,00 euro**, come sopra quantificato.

• ***Provveda inoltre l'esperto :***

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

L'immobile pignorato ha in comune con le altre unità immobiliari, costituenti il fabbricato, l'androne e il vano scala.

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

Nel corpo della perizia principale è stato indicato il criterio di stima, nonché le fonti utilizzate.

Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

LOTTO UNICO – Appartamento sito in Palermo, via Re Manfredi n° 39, posto al terzo piano a destra.

Distinto al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:



Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
56	576	10	2	A/4	5	4 vani	50 mq	117,75

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a **900,00 € per mq** di superficie commerciale.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	<i>Coeff. Omogen.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>
Balcone	0,25 fino a 25mq, l'eccedenza 0,1.	0,44	1,76
Piano Terzo		48,80	41,70
Totale		49,24	43,46

•computata con altezza massima h> 1,5 m

Il valore stimato del LOTTO UNICO è pertanto pari ad:

$$49,24 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{44.316,00 \text{ €}}$$

Da tale valore si detraggono i seguenti importi:

- Presentazione SCIA pesante.....€ 2.500,00;
- Opere edili.....€ 10.000,00;
- Presentazione Sca.....€ 900,00;
- Ape.....€ 200,00;
- Aggiornamento catastale e voltura.....€ 900,00;

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 2.500,00 + € 10.000,00 + € 900,00+ € 200,00 + € 980,00 = **14.500,00 €**

Il valore della presente stima è pertanto pari ad:

$$44.316,00 \text{ €} - 14.500,00 \text{ €} = \mathbf{29.816,00 \text{ €}}$$



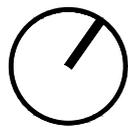
c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

Nulla da riferire.

Il c.t.u.

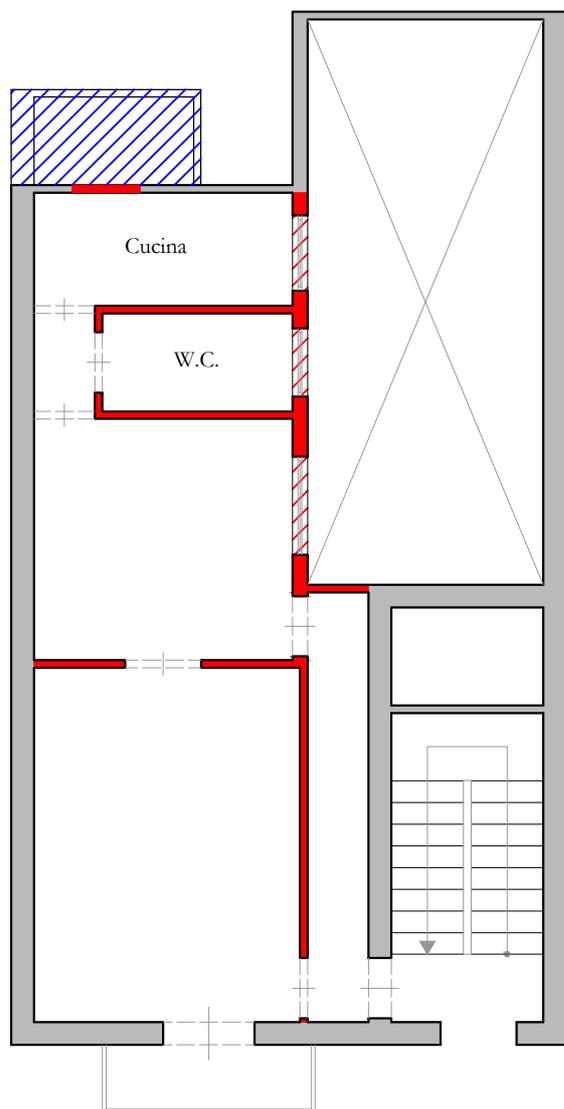
Arch. Anna Graziano



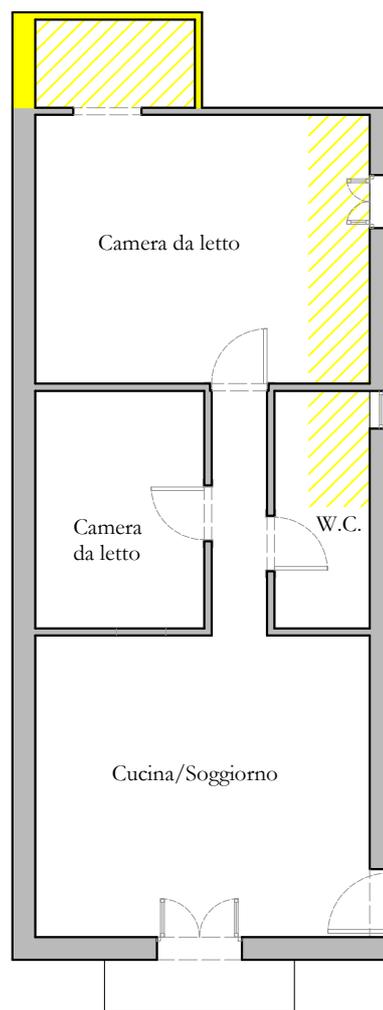


ALLEGATO D DIFFORMITA'

Planimetria di progetto



Stato di fatto



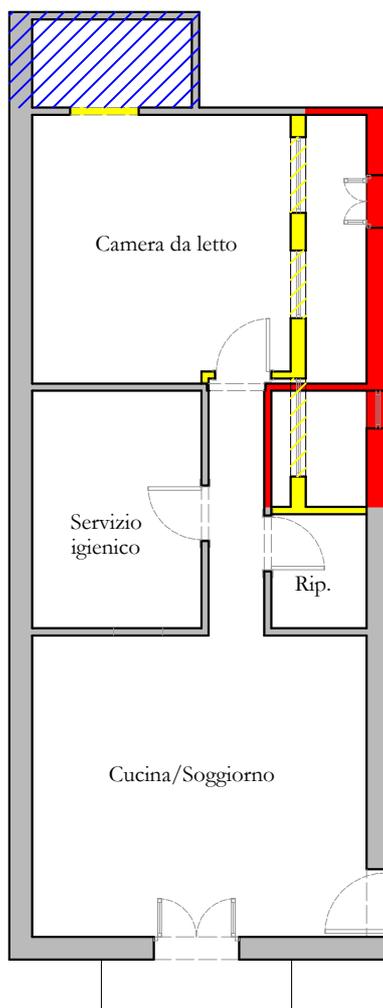
-  Area di proprietà aliena secondo progetto autorizzato.
-  Demolizioni o parziali demolizioni.
-  Ricostruzioni.
-  Aumenti volumetrici.

Scala 1:100

Nella planimetria del progetto concesso (Licenza di Costruire n. 1113 del 21-12-1957) sono indicate in rosso le demolizioni effettuate rispetto allo stato di fatto rilevato, mentre nella planimetria che rappresenta lo stato di fatto si riportano in giallo le ricostruzioni, le nuove aperture e gli aumenti volumetrici.



ALLEGATO E INTERVENTI PREVISTI



-  Area di proprietà aliena secondo progetto autorizzato.
-  Demolizioni o parziali demolizioni.
-  Ripristino tramezzi e finestre come da progetto concessionato.

Superficie Utile 41,73 mq
Superficie Commerciale 48,80 mq
Superficie realizzata abusivamente 5,77 mq
Superficie da proprietà aliena (ripostiglio) 2,97 mq
Superficie Commerciale del Balcone 0,44 mq

Scala 1:100



CITTA' DI PALERMO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

P3b *SCHEDA - NORMA*

interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico"

Norme tecniche di attuazione

Adeguate al D.Dir. 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione

Assessorato all'Urbanistica - Avv. Mario MILONE

Il Dirigente del Servizio II Formazione Strumenti Urbanistici – Arch. Vincenzo POLIZZI

Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO

Titolo I°

NORME GENERALI

Art. 1

Finalità della scheda norma

1. Finalità delle presenti norme è la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio classificato “netto storico” negli elaborati della Variante Generale in scala 1:5.000 e, ove possibile, il ripristino delle configurazioni originarie dei manufatti e dei contesti; al contempo l'adeguamento degli immobili alle odierne esigenze abitative e di uso compatibile con la struttura tipologica degli edifici.

Art. 2

Manufatti interessati dalle norme

1. Le presenti Norme di Attuazione si applicano a tutti gli edifici classificati come “Netto Storico” dalla Variante Generale, indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A1, suddivisi in residenziali e non residenziali, a loro volta suddivisi nelle categorie tipologiche di appartenenza; in particolare le tipologie residenziali sono differenziate per colore, mentre le non residenziali riportano una lettera a cui corrisponde la specifica tipologia edilizia.

Art. 3

Valori ed effetti della scheda norma

1. Le presenti norme tecniche per gli immobili facenti parte della scheda norma, integrano le Norme di Attuazione del piano .

Art. 4

Elaborati della scheda norma

1. La presente scheda norma è costituita dai seguenti elaborati:
 - a) Cartografia di progetto in scala 1 : 5.000, tavole “P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002”, con la individuazione del patrimonio edilizio storico, classificato in base alle diverse tipologie edilizie di riferimento, rispetto alle quali determinare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso compatibili.
 - b) Elaborato- P3b Norme Tecniche di Attuazione - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come “Netto Storico” — Adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione
 - c) Elaborato P2b1 - Elenco Netto Storico
 - d) Elaborato P2b2 - Elenco Verde Storico

Titolo II° Attuazione

Art. 5 Interventi

1. Gli interventi si riferiscono alle unità tipologiche individuate nella scheda norma e possono riguardare singole unità immobiliari e/o un'intera unità edilizia, parti di essa o anche estendersi a porzioni di unità edilizie adiacenti funzionalmente collegate fra loro.
2. Quando il progetto edilizio non impegna una porzione edilizia funzionalmente autonoma (unità edilizia) dovrà essere redatto un elaborato esplicativo che relazioni la porzione di immobile oggetto dell'intervento alla restante parte dell'unità edilizia in modo da dimostrare la congruenza.

Art. 6 Modalità d'intervento

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della L.N. 457/78, e nell'art. 20 della L.R. 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.
2. In relazione alla natura dell'intervento e al campo di applicazione essi sono classificati come segue:
Interventi di manutenzione
Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le tipologie di edifici e comprendono:
 - manutenzione ordinaria (art. 7)
 - manutenzione straordinaria (art. 8)Interventi su unità tipologiche o parti di esse
Gli interventi su unità tipologiche, o parti di esse, sono insieme sistematici di opere appartenenti a tutte le categorie e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono:
 - restauro (art. 9)
 - ripristino (art. 10)
 - ristrutturazione (art. 11)
 - demolizione (art. 15)
 - ricostruzione (art. 16)

Art. 7 Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o di rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 - la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie;
 - il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
 - la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione, o la destinazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
 - la sostituzione di infissi interni, grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Art. 8

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna, alle destinazioni d'uso e al numero di unità immobiliari. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - il rifacimento totale degli intonaci esterni;
 - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
 - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
 - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
 - la realizzazioni di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
 - il rifacimento con gli stessi materiali degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, etc..
4. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione, e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.
5. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche dell'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedono, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").

Art. 9

Restauro

1. Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare, nell'edificio considerato, l'assetto distributivo originario, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o ad un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
2. Tali interventi sono costituiti da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità tipologica nel rispetto dei suoi elementi formali e strutturali, delle sue caratteristiche tipologiche e delle attuali destinazioni d'uso, o comunque di altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio che possono comportare anche la parziale ridistribuzione dei locali interni all'edificio, la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, leggere variazioni della quota d'imposta dei solai interni.
3. Nel caso di una unità tipologica che ha subito alterazioni o superfetazioni, gli interventi di restauro devono essere finalizzati alla eliminazione di tali alterazioni e/o superfetazioni per ricondurre il manufatto alla sua originaria configurazione.
4. Nel caso di irreversibile trasformazione dell'assetto originario, è consentito il ripristino delle parti mancanti, secondo le modalità del ripristino filologico di cui al successivo art.10.
5. Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della L.R. n°37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

Art. 10

Ripristino Filologico

1. Gli interventi di ripristino filologico sono finalizzati alla ricostruzione dell'edificio preesistente, già demolito totalmente o parzialmente, o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ripristino richiedono concessione onerosa, dovuta per il solo costo di costruzione.
3. Tutte le superfetazioni eventualmente esistenti all'interno dell'area di sedime dell'edificio ed incompatibili con una corretta ricostruzione dello stesso, devono essere demolite.
4. Il ripristino filologico interessa gli edifici di cui esiste una documentazione completa -formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici recenti, etc.- quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica.
5. L'intervento di ripristino deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

Art. 11

Ristrutturazione Edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche totalmente diverso dal preesistente.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ristrutturazione edilizia richiedono concessione onerosa.
3. La ristrutturazione edilizia può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:
 - Ristrutturazione edilizia semplice
Riguarda gli edifici alterati o/e sopraelevati che hanno in parte perduto le caratteristiche originarie.
 - Ristrutturazione edilizia guidata
Riguarda gli edifici che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientali, dei quali però va mantenuto l'allineamento su spazi pubblici, e le caratteristiche tipologiche, la misura urbana dell'edilizia preesistente.
 - Ristrutturazione con nuovi volumi
Riguarda gli edifici ad una sola elevazione fuori terra che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientale.

Art. 12

Ristrutturazione edilizia semplice

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote di solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità edilizie, del numero di unità immobiliari, purché rimangano inalterate l'altezza, e la superficie lorda complessiva.
2. E' consentito il cambio di destinazione d'uso.

Art. 13

Ristrutturazione edilizia guidata

1. La ristrutturazione edilizia guidata consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi formali e strutturali, e delle sue caratteristiche tipologiche, assicurando comunque la funzionalità per le originarie destinazioni d'uso o per nuove destinazioni consentite dalle presenti norme.
2. Tutti gli interventi devono adottare materiali, tecnologie, colori, legati alla tradizione storica. Rientrano in questo tipo d'intervento le seguenti modifiche:
 - quote dei solai;
 - posizione e numero dei collegamenti verticali;
 - distribuzione interna delle unità edilizia;
 - numero delle unità edilizie;
 - forma e posizione delle aperture solo sui fronti *secondari*.Rientrano inoltre in questo tipo di intervento.
 - la realizzazione di chiostrine, interne alla costruzione, di qualsiasi dimensione, per l'areazione e illuminazione di locali interni;
 - la realizzazione di lucernari e di abbaini per l'areazione.

3. La ristrutturazione così definita può comprendere la ricostruzione di una parte del volume originario, sempre che documentato, o da demolire per ricostruirla in maniera più durevole.
4. Sono consentite limitate variazioni dei volumi originari al fine di migliorare la funzionalità e la configurazione spaziale delle unità, sempre che tali variazioni non modifichino o interferiscano con percorsi e spazi pubblici, e purché queste operazioni siano subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.
5. I nuovi volumi non potranno in ogni caso essere superiori al 10% del volume già esistente, superfetazioni escluse.
6. Vanno in ogni caso mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.).

Art. 14

Ristrutturazione con nuovi volumi

1. La ristrutturazione con nuovi volumi è costituita dagli stessi interventi di cui al precedente art. 13, oltre che dalla possibilità di realizzare nuovi volumi con sopraelevazione o ampliamento della giacitura originaria.
2. L'aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell'immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68 ; la nuova volumetria dovrà utilizzare materiali, tecnologie, colori, dettagli costruttivi e decorativi della tradizione storica e mantenere le partiture già presenti nei prospetti dell'unità edilizia d'origine.

Art. 15

Demolizioni

1. Gli interventi di demolizione costituiscono parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione di un'intera unità tipologica, o di parte di essa.
2. La demolizione senza ricostruzione richiede autorizzazione non onerosa.
3. La demolizione, finalizzata al ripristino o alla ricostruzione, è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

Art. 16

Ricostruzione

1. Gli interventi di ricostruzione prevedono la riproposizione di manufatti edilizi preesistenti che sono venuti meno o per vetustà o per altri eventi, o per i quali lo stato di degrado è tale da non consentire altri interventi per la conservazione dell'edificio.
2. Il progetto di ricostruzione deve prevedere una volumetria che non superi quella preesistente, sulla base di documentazione, e può differire dalla giacitura originaria per adattare l'edificio alle condizioni di utilizzazione.
3. Ove l'immobile preesistente prospetti su tracciato storico stradale, va riproposto tale allineamento.

Art. 17

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalle rispettive Norme di Attuazione delle zone territoriali omogenee nelle quali gli stessi immobili ricadono.
Oltre alle suddette destinazioni d'uso sono consentite quelle originarie derivanti dalle rispettive tipologie di appartenenza di cui al successivo art. 18 – tipologie edilizie.
2. Abrogato
3. Abrogato

4. Le attività commerciali e produttive ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.
5. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possono danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.
6. Nei piani terra di tutte le tipologie sono ammessi gli asili nido, quando le unità tipologiche posseggono adeguati spazi di pertinenza per assicurare la salubrità connessa al servizio.

Art. 18
Tipologie edilizie

1. Le unità tipologiche sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.
2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:
 - 1) Edilizia residenziale
 - a) Villa, baglio, casena, masseria, palazzo
 - b) edilizia in linea
 - e) edilizia *rurale e a schiera di borgata*
 - d) villini
 - 2) Edilizia non residenziale
 - A - Edifici per la pubblica amministrazione
 - C - Edifici ad uso culturale, per lo spettacolo
 - D - Edifici produttivi
 - H - Ospedali
 - M - Manufatti isolati
 - R - Edifici di culto, religiosi e assistenziali
 - S - Scuole, Istituti di istruzione secondaria, Università
 - T - Alberghi e impianti turistici
 - V - Vasche

Art. 19
Edilizia residenziale
Ville, bagli, casene, masserie, palazzi

1. Le ville, i bagli, le casene, le masserie e i palazzi sono indicati con apposito colore nella tavola "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Le ville comprendono grandi complessi edilizi e scenografici, che ripropongono l'impianto dei grandi palazzi del centro storico, con alcune varianti, le più sostanziali delle quali sono costituite dal corpo scala principale esterno al manufatto e la complementarietà con la parte esterna, di cui il cosiddetto "giardino murato" ne è l'espressione scenografica più importante.
3. I bagli, le casene e le masserie comprendono complessi edilizi a prevalente carattere agricolo, in cui la parte residenziale non è preponderante rispetto al resto del costruito. In particolare la tipologia a "baglio", caratteristica per la sua struttura definita intorno ad una corte interna, denuncia la sua origine di presidio fortificato a difesa di uomini, animali, mezzi e prodotti agricoli.
4. La tipologia "palazzo" comprende gli edifici, prevalentemente residenziali delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile. Può essere organizzato intorno ad un cortile interno accessibile da un androne carrabile.
5. Le modalità di intervento consentite sono il restauro e il ripristino filologico.
6. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di cui all'art 9.
7. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
8. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.
9. *Abrogato*

Art. 20
Edilizia in linea

1. L'edilizia in linea è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.
3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.
5. *Abrogato*
6. Quando il progetto edilizio prevede la realizzazione di un nuovo insediamento direzionale o commerciale, con una superficie lorda complessiva superiore a mq 1.000, dovranno essere rispettati i servizi previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68, ancorché riferito alle zone A.

Art. 21

Edilizia rurale e a schiera di borgata.

1. L'edilizia rurale e a schiera di borgata è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Solo eccezionalmente si presentano complessi edilizi unitari costituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada.
3. Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate.
4. Abrogato

Art. 22

Villini

1. I villini sono indicati con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. I villini sono singoli edifici isolati, circondati da aree di pertinenza vegetate con essenze ornamentali; le unità generalmente sono mono – bifamiliari, ad una o due elevazioni fuori terra. La tipologia a villino è episodicamente presente nelle aree urbane, prevalentemente nelle zone di residenze stagionali dove ha dato luogo alla formazione di sistemi insediativi, anche assai estesi.
3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; deve tuttavia essere salvaguardato il rapporto di copertura tra la porzione edificata e le pertinenze vegetate, le coperture a falda, la configurazione dei fronti, tutti gli elementi decorativi della tradizione storica esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, ringhiere, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.). Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di sopralcature nei vani in cui la luce totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale e comunque senza che questo comporti l'aumento di nuove unità.
5. Abrogato

Art. 23

Edilizia non residenziale

1. L'edilizia non residenziale è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002", con indicata la specifica simbologia in ragione della attività ivi svolta, e precisamente:
 - **A**, uffici della pubblica amministrazione
 - **C**, culturale, spettacolo
 - **D**, edifici produttivi
 - **H**, ospedali
 - **M**, manufatti isolati
 - **R**, religioso-assistenziale
 - **S**, scuole, istituti di istruzione secondaria, università

- T, alberghi e impianti turistici
 - V, vasche.
2. Sono gli edifici civili destinati e realizzati per funzioni specialistiche e da queste condizionati per tipologie, volumetrie, distribuzioni interne, rapporti spaziali, etc..
 3. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie C, M, R, e V sono il restauro e il ripristino filologico.
 4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:
 - La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
 5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
 6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.
 7. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.
 8. Abrogato

Art. 24

Edilizia di sostituzione

abrogato

Art. 25

Norme tecniche esecutive

1. Crollo di edifici
Per gli edifici per i quali sono previsti intervento di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifici il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità del ripristino filologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.
2. Disciplina degli spazi pertinenziali non edificati
La conservazione e il recupero degli spazi pertinenziali non edificati avviene secondo le seguenti categorie:
 - Spazi privati pavimentati (sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio). Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di demolizione delle eventuali costruzioni accessorie di tipo superfetativo. E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove sia stata realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione è fatto divieto di mettere in opera manti di copertura in conglomerato cementizio o bituminoso.
 - Spazi privati ad orto o giardino (individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio). Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a

tale destinazione di eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo o da sistemazioni diverse.

3. Autorimesse e garages

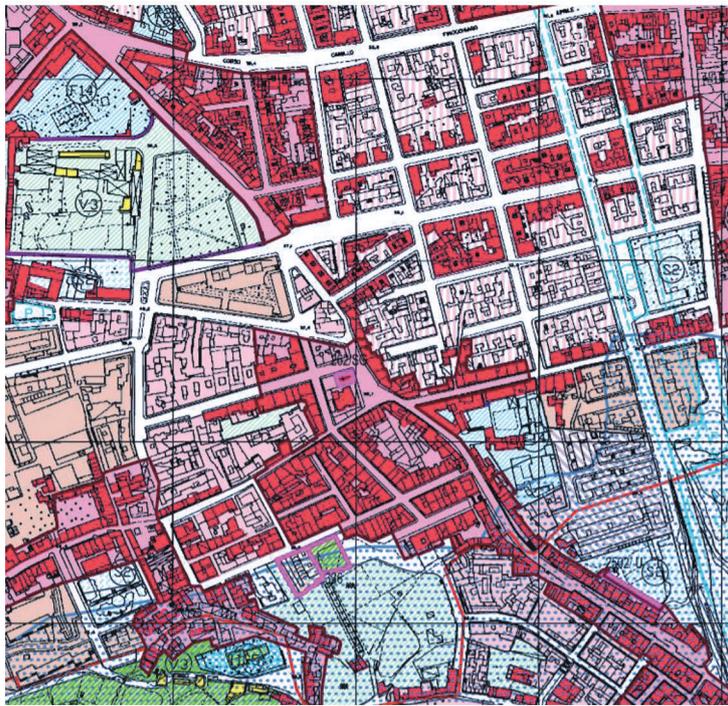
Negli edifici soggetti a restauro è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture su fronte strada.

4. Deroghe

Gli interventi di ricostruzione nei casi consentiti sono da intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74.

Indice

Titolo I°	NORME GENERALI	
Art. 1 -	Finalità della scheda norma	1
Art. 2 -	Manufatti interessati dalle norme	1
Art. 3 -	Valori ed effetti della scheda norma	1
Art. 4 -	Elaborati della scheda norma	1
Titolo II°	ATTUAZIONE	
Art. 5 -	Interventi	2
Art. 6 -	Modalità d'intervento	2
Art. 7 -	Manutenzione ordinaria	2
Art. 8 -	Manutenzione straordinaria	3
Art. 9 -	Restauro	3
Art. 10 -	Ripristino Filologico	3
Art. 11 -	Ristrutturazione Edilizia	4
Art. 12 -	Ristrutturazione edilizia semplice	4
Art. 13 -	Ristrutturazione edilizia guidata	4
Art. 14 -	Ristrutturazione con nuovi volumi	5
Art. 15 -	Demolizioni	5
Art. 16 -	Ricostruzione	5
Art. 17 -	Destinazioni d'uso	5
Art. 18 -	Tipologie edilizie	6
Art. 19 -	Edilizia residenziale, Ville, bagli, casene, masserie, palazzi	6
Art. 20 -	Edilizia in linea	7
Art. 21 -	Edilizia rurale e a schiera di borgata	8
Art. 22 -	Villini	8
Art. 23 -	Edilizia non residenziale	8
Art. 24 -	Edilizia di sostituzione	9
Art. 25 -	Norme tecniche esecutive	9



LEGENDA

ZONIZZAZIONE

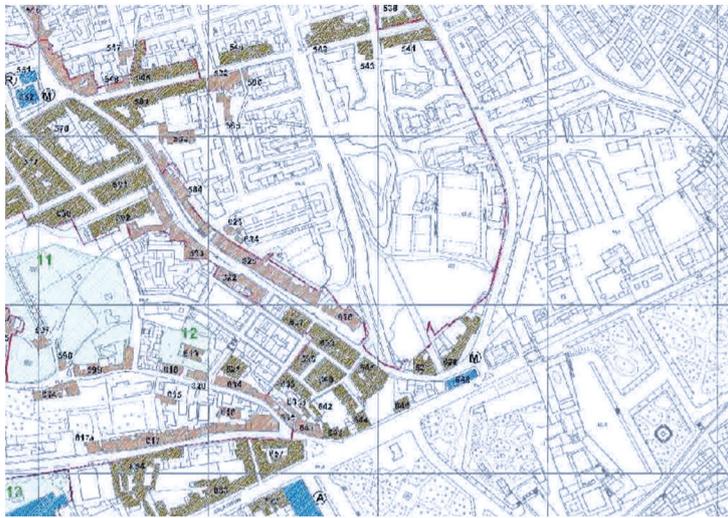
Zone "A"



A1 Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale.



A2 Tessuti urbani storici



LEGENDA

EDILIZIA RESIDENZIALE



VILLI, BAGLI, CASALI, MASSERIL, PALAZZI



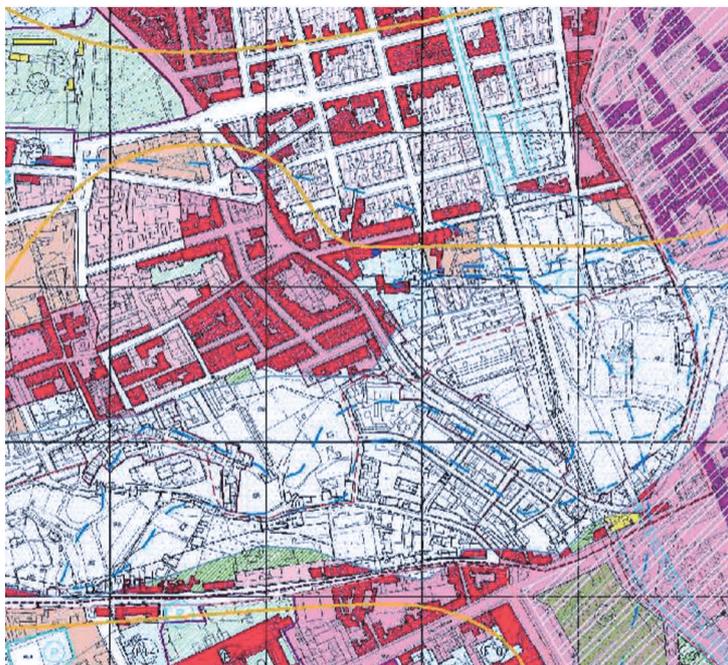
EDILIZIA IN LINEA



EDILIZIA RURALE E A SCHIERA DI BORGATA



VILLINI



Vincoli Genio Civile e fasce di rispetto



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2008 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio frana molto elevato



Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse"

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2017

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO
	Foglio: 56 Particella: 576 Sub.: 10

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		56	576	10	2		A/4	5	4 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 117,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA RE MANFREDI n. 39 piano: 3;											
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		150778	
Annotazioni		istanza prot. 105325/06											
Riserve		2 Errati elementi catastali in atti											

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		56	576	10	2		A/4	5	4 vani		Euro 117,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2006 protocollo n. PA0105337 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7035.1/2006)	
Indirizzo		, VIA RE MANFREDI n. 39 piano: 3;											
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		150778	
Annotazioni		istanza prot. 105325/06											
Riserve		2 Errati elementi catastali in atti											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	576	10	2		A/4	5	4 vani		Euro 117,75	VOLTURA D'UFFICIO del 09/04/1973 protocollo n. PA0093190 in atti dal 29/03/2006 RETTIFICA INTESAZIONE IST. 59762/06 (n. 8059.1/2006)
Indirizzo		, VIA TANCREDI RE n. 39 piano: 3;										
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		150778
Riserve		2 Errati elementi catastali in atti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	576	10	2		A/4	5	4 vani		Euro 117,75 L. 228.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA TANCREDI RE n. 39 piano: 3;										
Notifica		-				Partita		150778		Mod.58		150778

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	576	10	2		A/4	5	4 vani		L. 848	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA TANCREDI RE n. 39 piano: 3;										
Notifica		-				Partita		150778		Mod.58		150778

Situazione degli intestati dal 10/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/02/1997 protocollo n. PA0256104 in atti dal 18/09/2006 Registrazione: SC Sede: PALERMO del 24/02/1999 ESTRATTO DAGLI ATTI DI MORTE (n. 28190.1/2006)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2017

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/04/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
PALERMO n: 10394 del 28/04/1973 RETTIFICA INTESTAZIONE IST. 59762/06 (n. 8059.1/2006)			
Rogante: MARSALA Sede: PALERMO Registrazione: UR Sede:			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			
(8) Usufrutto per 1/3 fino al 09/04/1973			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Ind. H 428
4 MAG. 1960

3-6-5

Sez. 3^

MUNICIPIO DI PALERMO

UFFICIO DI IGIENE

Avendo il Sig. [REDACTED] in data del 30/10/1959 presentata istanza a quest'Ufficio, per avere rilasciato un certificato di abitabilità della casa sita in Palermo Via Re Manfredi 39.

IL SINDACO

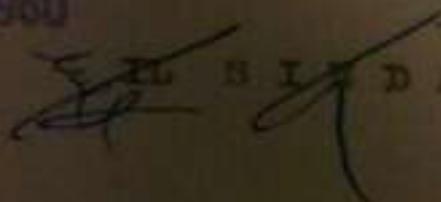
Vista la licenza di costruzione n. 1113 del 21/12/37
Visto il progetto approvato dalla C.E. il 29/9/1937.
Letti il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 20/4/1960 e dell'Ingegnere all'uopo delegato del 28/2/1960 ai termini dell'art. 221, testo unico delle leggi sanitarie n. 1265 del 27 Luglio 1934 e della circolare del Ministero dell'Interno Direzione Generale della Sanità Pubblica n. 129 del 22 Agosto 1937.
Vista la ricevuta del conto corrente postale n. 947 del 2/5/1960 relativa al pagamento della tassa di concessione governativa.

DICHIARA

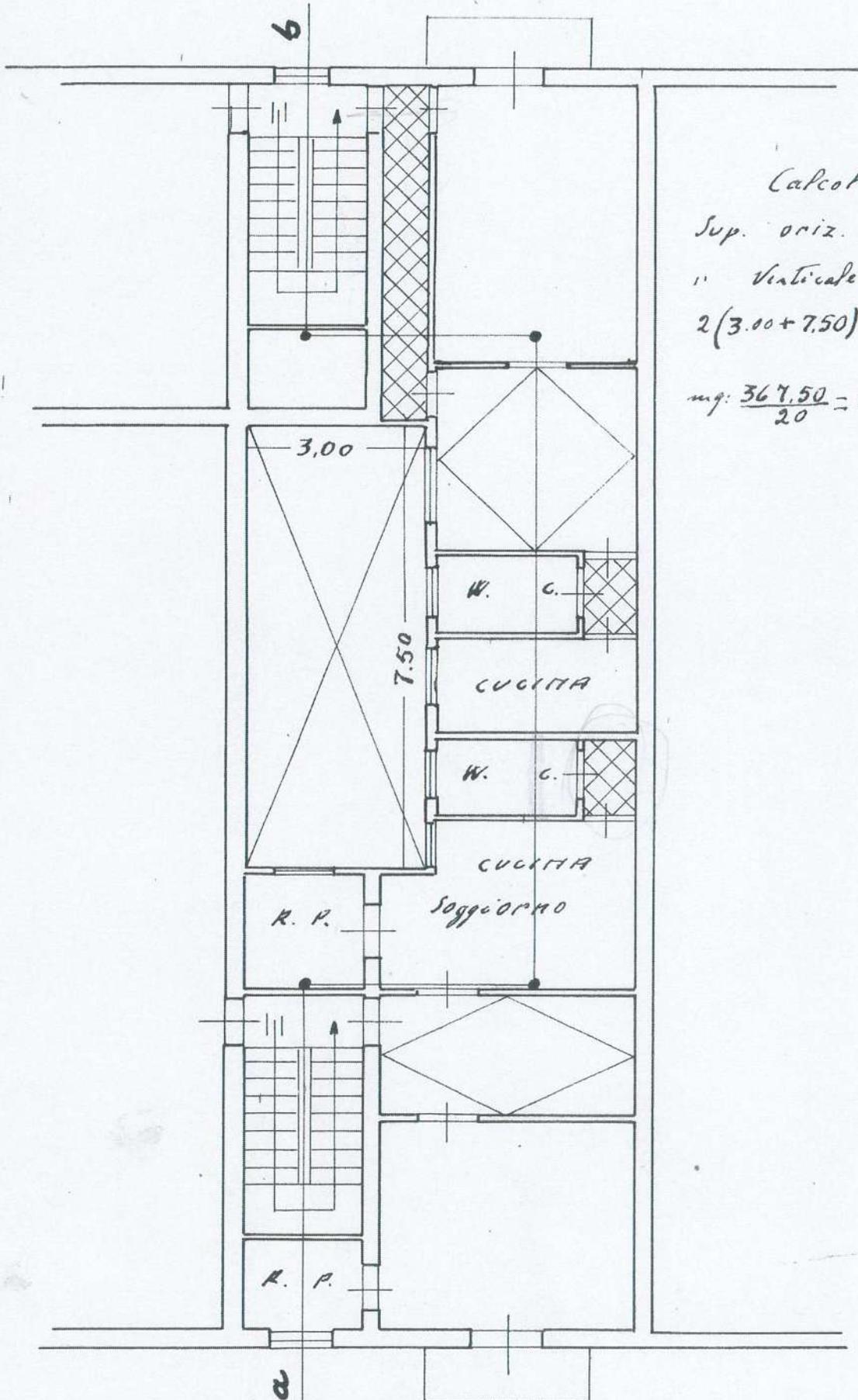
Abitabile da oggi la casa sita come sopra e composta di:- Appartamento di 3° piano con sala, corridoio, una camera, cucina e gabinetto.

Palermo, li

4 MAG. 1960

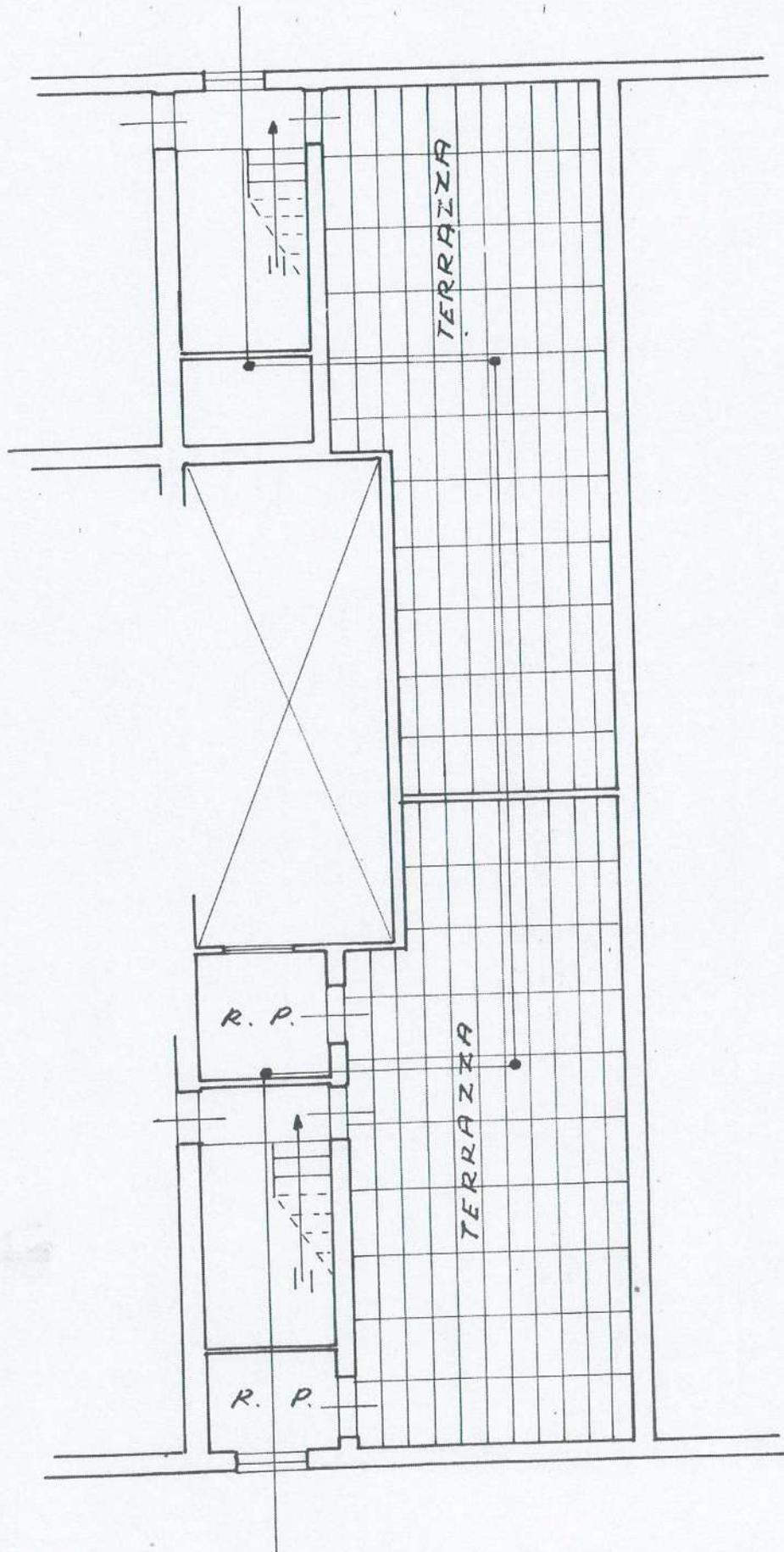
IL SINDACO


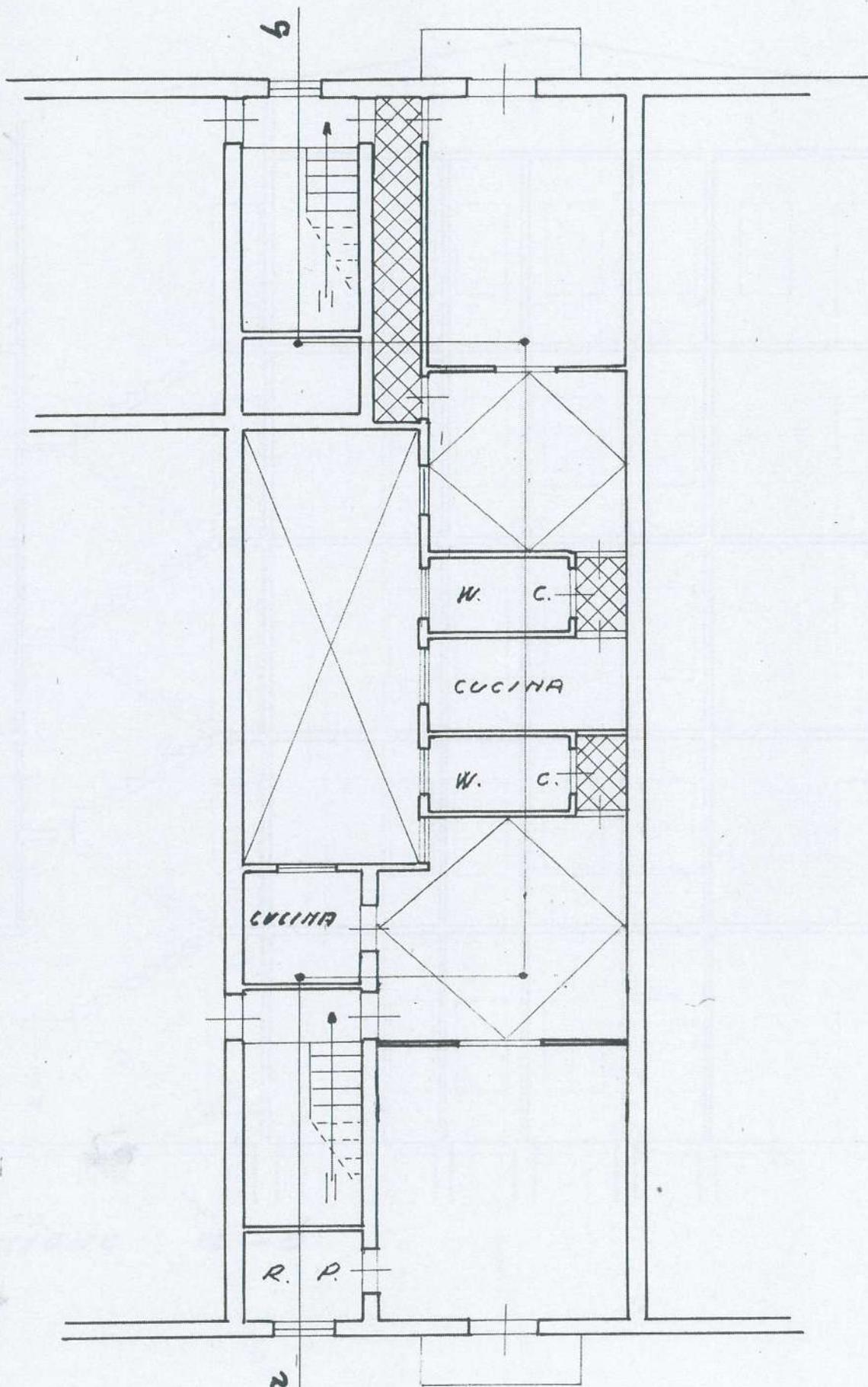
via Re Manfredi n. 39



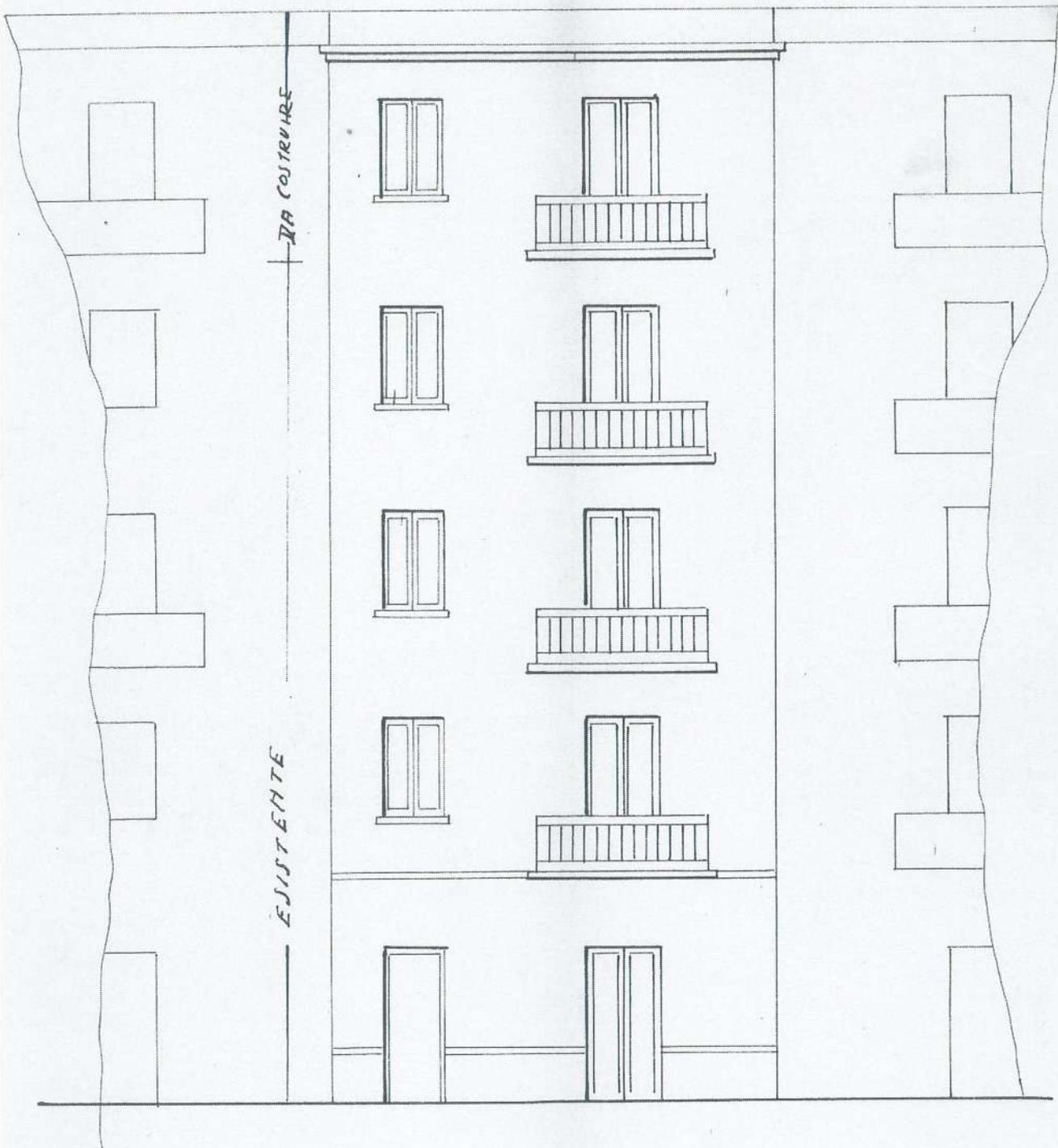
Calcolo (AiorTrin
Sup. oriz. 7,50x3 mq: 2.
" Verticale
2(3,00+7,50)x17,50 mq: 3
mq: $\frac{367,50}{20} = 18,37 < 22,50$

via Re Tancredi n. 46





da costruire



prospetto



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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: ██████████

Codice di zona: C10

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	760	980	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	830	L	2,2	2,7	L
Box	NORMALE	660	930	L	2,9	4,1	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.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Al Commissariato per la liquidazione
degli Usi Civici della Sicilia
Viale Regione Siciliana, 4600
90146 Palermo

Oggetto: Richiesta di certificazione di presenza /assenza di usi civici.

La sottoscritta Arch. Anna Graziano, iscritta al n. 6316 dell'albo degli Architetti della provincia di Palermo, nominato consulente tecnico d'ufficio procedura Esecutiva R.G. n. 8/17 del Tribunale di Palermo, al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cristina Denaro.

CHIEDE,

per fini consentiti dalla legge, il rilascio di un certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civici sugli immobili siti nel Comune di Palermo distinti al N.C.E.U con i seguenti dati:

Via Re Manfredi n° 39.

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
56	576	10	2	A/4	5	4 vani	50 mq	117,75

Bagheria 05/03/2018

Il c.t.u.
Arch. Anna Graziano

Repubblica Italiana
COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE
DEGLI USI CIVICI DELLA SICILIA
Viale Regione Siciliana, 4600
tel. 091- 7070993 - fax 091-9828986
90145 PALERMO
posta certificata : usicivici.palermo@giustiziacert.it

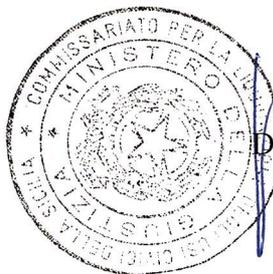
PROT. N° 6047

Palermo, 15 MAR. 2018

OGGETTO: gravami di uso civico su immobile sito nel Comune di Palermo – fg. 56, p.lla 576 sub 10.

All'Arch. Anna Graziano
anna_graziano@archiworldpec.it

In riferimento all'istanza della S.V. si comunica che l'immobile in oggetto indicato non è gravato da diritti di uso civico.



Il Segretario
Dott. Alessandro Fazzari