

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.79/2022 R.G.E.

promossa da
PENELOPE SPV S.r.l.
contro

FASCICOLO
RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

Giudice:

Dott. Fabrizio Minutoli

C.T.U.

Arch. Roberto Manno



INDICE

1) Descrizione e ubicazione del bene	pag. 01
2) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico	pag. 06
3) Atto di provenienza	pag. 09
4) Identificazione catastale	pag. 11
5) Stato di possesso	pag. 11
6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato	pag. 12
7) Formalità, vincoli ed oneri che saranno a carico dell'acquirente	pag. 14
8) Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 15
9) Attestato di Prestazione Energetica	pag. 16
10) Superficie commerciale	pag. 17
11) Verifica se il bene ricade in suolo demaniale	pag. 17
12) Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 17
13) Verifica spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti incorso	pag. 17
14) Stima del bene oggetto di valutazione	pag. 18
15) Descrizione sintetica	pag. 25

Documentazione fotografica

Allegati



TRIBUNALE DI PALERMO

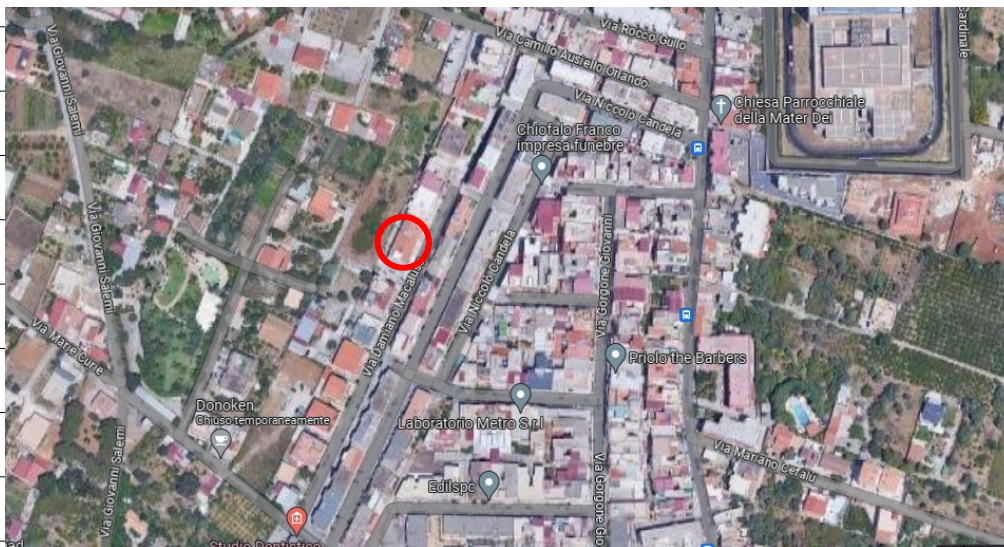
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.79/2022 R.G.E.

1) DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione ricade all'interno dell'antica borgata di campagna contrada Trabucco “ nel quartiere di Cruillas - Palermo - ”. Il quartiere si trova alle falde di Monte Cuccio vicino al quartiere di San Giovanni Apostolo.



La tipologia edilizia presente in questa porzione di territorio è composta per lo più da edilizia di tipo popolare o da edilizia residenziale a bassa altezza che inglobano le abitazioni di borgate più basse, quest'ultime caratterizzate da case a schiera. Spostandoci verso la via Brunelleschi o la via Pietro Scaglione sono presenti complessi residenziali per lo più realizzati da cooperative che raggiungono altezze



di 8 piani.

Nel quartiere ove è ubicato il fabbricato condominiale contenente l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti diversi esercizi commerciali di vendita al dettaglio oltre alla presenza di un istituto scolastico dell'infanzia primaria sito in via Inserra.

L'edificio, cui appartiene l'appartamento oggetto di valutazione è costituito da n. 2 edifici elevati a quattro piani fuori terra giuntati fra di loro, oltre ad un piano seminterrato. Il fabbricato è realizzato con struttura primaria in c.c.a e solai in latero cemento a nervature parallele con travetti prefabbricati e/o gettati in opera e volterrane, murature di tamponamento realizzate con blocchi di cemento pomice o similari e tramezzature in segati di tufo e/o forati in terracotta.

La copertura è del tipo spiovente a due falde. Il paramento esterno è rifinito con pittura del tipo Li Vigni e/o similare. L'ingresso al fabbricato avviene dal civico n. 34 di via Damiano Macaluso.

Dalla documentazione tecnica visionata, presso l'Ufficio tecnico comunale di Palermo, gli appartamenti risultano così suddivisi:

Scala A formato da piano terra, 1° 2° e 3° piano e comprendente n. 8 appartamenti (2 per piano);

Scala B formato da piano terra, 1° 2° e 3° piano e comprendente n. 7 appartamenti (2 per piano ad eccezione del 3° piano ove è presente un solo appartamento);

Piano seminterrato costituito da un locale tecnico per la riserva idrica e n. 14 box auto. Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'accesso all'appartamento oggetto del presente provvedimento avviene dalla scala A, ed è ubicato al piano 2° int. 5 a destra salendo le scale, esso è composto da tre vani, cucina, due w.c. e disimpegno, confinante con via



Damiano Macaluso, con vano scala e con appartamento complanare (All. 5)

I lavori di costruzione del complesso condominiale hanno avuto inizio il 03/05/2010 e sono stati ultimati il 20/07/2012.

Descrivendo l'immobile, gli ambienti sono così dimensionati, la porta di accesso immette nel vano ingresso soggiorno di forma quadrangolare ed avente una superficie di mq 18,98 dotata di una porta finestra con affaccio nel balcone di mq

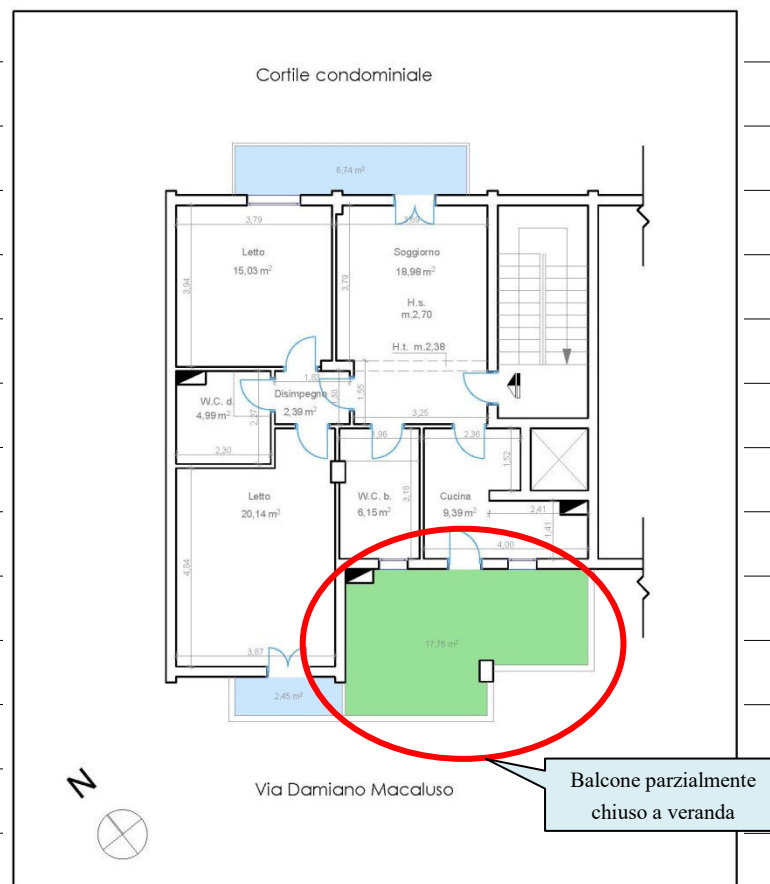
6,74

prospettante il cortile condominiale

che costituisce il prospetto principale, sul

lato sinistro si ha accesso nel vano cucina di mq 9,39 dotata

di finestra e porta finestra che immettono



in un **balcone di retro prospetto parzialmente chiuso a veranda**, di mq 17,76,

non regolarizzata, continuando sempre sul lato sinistro rispetto alla porta d'ingresso si ha accesso al locale w.c bagno di mq 6,15 dotato di finestra con affaccio sul balcone di retro prospetto parzialmente chiuso a veranda.

Proseguendo una porta posta frontalmente all'ingresso immette in un disimpegno



di mq 2,39 che distribuisce la zona notte, ovvero a destra si ha l'accesso ad una camera doppia di mq 15,03 dotata di finestra che immette nel balcone in comune al contiguo vano soggiorno, frontalmente si ha l'accesso ad una camera da letto singola di mq 20,14 dotata di porta finestra che consente l'accesso al balcone di retro prospetto (porzione di balcone non coperto a veranda a servizio del vano cucina) avente una superficie di mq 2,45, infine completano la dotazione dell'appartamento un altro servizio igienico di mq 4,99 privo di areazione naturale, il tutto per una superficie lorda complessiva (compresa muri esterni e tramezzi) di mq 88,48 ed un'altezza interna di m. 2,70.

La superficie lorda commerciale, che comprende anche $\frac{1}{4}$ della superficie dei balconi (il primo nel prospetto principale e il secondo nel retro prospetto) di mq 9,19 ed il 50% del balcone afferente al vano cucina, chiuso a veranda di mq 17,76 è pari a:

$$\text{mq } 88,48 + (0,25 \times 9,19 \text{ mq}) + (0,50 \times 17,76 \text{ mq}) = \text{ovvero}$$

$$\text{mq } 88,48 + 2,29 + 8,88 = \text{mq } \mathbf{99,65}$$

Tutti gli ambienti sono rifiniti in ogni parte; in particolare i pavimenti sono in ceramica di colore scuro (45x45), il w.c bagno include un vaso igienico in porcellana vetrificata smaltata, un lavabo a colonna in porcellana vetrificata smaltata, un bidet in porcellana vetrificata e vasca da bagno. Il w.c di servizio è dotato di un piatto doccia, un lavabo a colonna in porcellana vetrificata smaltata, un w.c e un bidet in porcellana vetrificata. Le tramezzature interne sono realizzate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura a vari colori.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera, dotati di cassonetto copri rullo e avvolgibili in pvc; le porte interne sono del tipo tamburato.

L'impianto idrico-sanitario, risulta sottotraccia nella pavimentazione e nella



muratura, l'impianto elettrico, telefonico e di canalizzazione antenna TV sono anch'essi del tipo sottotraccia, tutti funzionanti e dotati delle opportune certificazioni che ne attestano la conformità.

L'appartamento, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da piastre radianti collegate ad una caldaia murale a gas, il raffrescamento è assicurato da condizionatori d'aria distribuiti uno per ambiente

Le attività peritali sono proseguite nel box auto, sito al piano seminterrato dello stesso fabbricato, il cui accesso avviene da uno scivolo carrabile posto al lato sinistro del fabbricato, e precisamente il primo box a destra procedendo dallo

scivolo carrabile avente

accesso dalla via Damiano

Macaluso (All. 5.1)

L'accesso al box auto,

avviene sia percorrendo la

scala condominiale che dal

piano terra giunge al piano

seminterrato che dallo

scivolo carrabile meglio

spiegato in precedenza.

Proseguendo sul lato destro

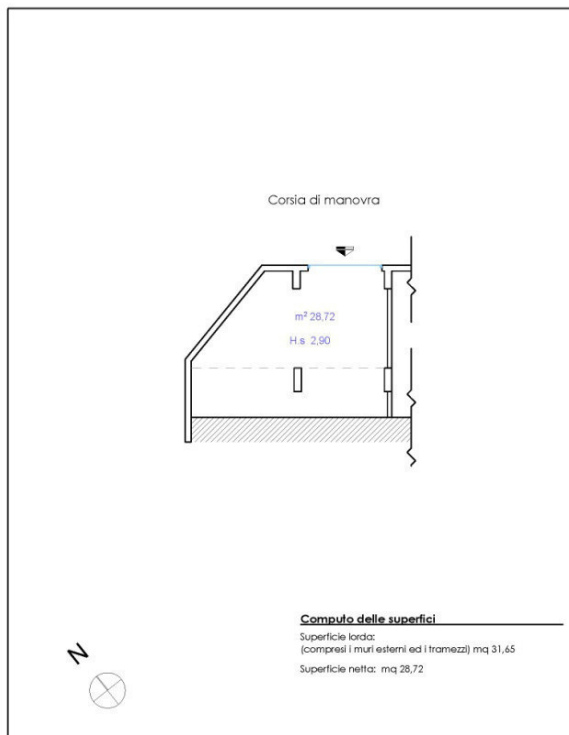
della corsia comune di

manovra si raggiunge il box

auto identificato dall'int. 1 posto sul lato sinistro del corridoio, il primo dopo lo

scivolo carrabile avente accesso dalla via Damiano Macaluso. Una saracinesca del

tipo basculante consente l'accesso al box auto, esso ha una superficie lorda di mq



31,65 ed un'altezza interna di 2,90 m, è dotato di un punto acqua e un punto luce.

Le pareti interne risultano tinteggiate con idropittura, la pavimentazione è in piastrelle di cemento di forma rettangolare.

Nel complesso gli immobili (appartamento e box auto) si trovano in buone condizione di manutenzione.

2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Al fine di completare la raccolta di informazioni sul bene, oggetto della presente valutazione, nelle data 28/02/2023 e 08/03/2023 ho depositato telematicamente presso l'Ufficio Tecnico "Edilizia Privata" del Comune di Palermo, istanze assunta al protocollo di quest'Ufficio ai nn. AREG/0157852/2023 del 28/02/2023 - Ricevuta n. 2008497 - e AREG/0180650/2023 del 08/03/2023 - Ricevuta n. 2011289 - per la richiesta di presa visione e copia del fascicolo, riguardante la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico (All. 6).

In seguito all'istanza depositata presso l'ufficio comunale, in data 10/03/2023 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico, per prendere visione della documentazione e richiederne copia.

Dalla consultazione del fascicolo è emerso che:

- in data 28/02/2006 era stata inoltrata al Comune di Palermo una istanza, assunta con il prot. AREG 2006/0386186-A, dagli allora comproprietari del lotto di terreno individuato al Foglio 28 part.lle 1970 e 1971, volta alla richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un edificio per civile abitazione ed elevato a quattro piani fuori terra , ricadente nel lotto di terreno sopra indicato,



- in data 09/03/2009 a rogito del Notaio Avvocato Lo Piccolo Maria Assunta rep. 16831 veniva costituito nell'ambito del lotto di terreno (foglio 28 par.lle 1970 e 1971) vincolo permanente a parcheggio (All. 7);
- in data 14/04/2010 il Comune di Palermo Settore Urbanistica Edilizia , Servizio Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie - rilasciava concessione edilizia n. 76 protocollo 287453 pratica n. 3524/06 U.O.2 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione ed elevato a quattro piani fuori terra (All. 8);
- in data 03/05/2010 con prot. 0337462 veniva data comunicazione di inizio dei lavori;
- successivamente in data 09/05/2011 gli allora comproprietari trasferivano la loro proprietà con atto di permuta a rogito del Notaio Avvocato Lo Piccolo Maria Assunta con rep. 17832 alla società SA.FI. Costruzioni s.r.l.
- in data 11/01/2012 Voltura n. 8 protocollo n. 22435 pratica 3524/06 U.O.2 il Comune di Palermo rilasciava voltura alla società SA.FI. Costruzioni s.r.l. della concessione edilizia n. 76 del 14/04/2010 (All. 9)
- in data 12/04/2012 la società SA.FI Costruzioni s.r.l. inoltrava ai sensi dell'art. 5 delle L. 47/85 comunicazione in corso d'opera di variazione distributive interne (All. 10)
- in data 04/06/2012 prot. n 209193 il D.L. depositava presso gli uffici del Genio Civile di Palermo la relazione a strutture ultimate relativa ai lavori previsti in progetto;
- in data 23/07/2012 la società SA.FI. Costruzioni s.r.l. comunicava che i lavori erano stati ultimati in data 20/07/2012.



• in data 23/07/2012 veniva depositata perizia giurata volta alla richiesta del certificato di abitabilità (All. 11)

• in data 20/06/2019 prot. 808595 il Comune di Palermo inoltrava ai rappresentanti legali della ditta SA.FI Costruzioni s.r.l., lettera nella quale richiedeva il pagamento a saldo degli oneri concessori, assegnando loro tempo 30 giorni per il soddisfo delle somme ancora dovute, avvertendoli che trascorso infruttuosamente tale termine l'Ente avrebbe proceduto alla riscossione coattiva delle somme dovute (All. 12)

Dal carteggio fornitomi dall'ufficio tecnico , non risultano allegati pagamenti a saldo degli onri concessori così come richiesto dall'Ente.

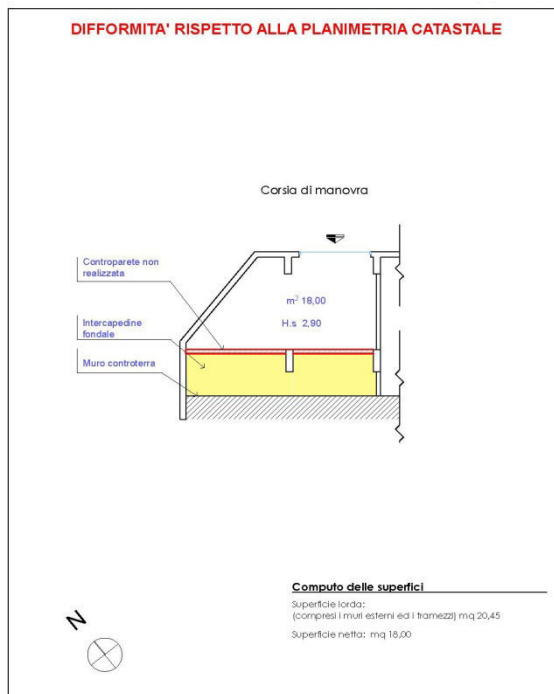
Nell'appartamento oggetto del presente provvedimento è stata realizzata una veranda con struttura precaria, costituita da pannelli opachi e vetro e struttura portante in alluminio anodizzato non regolarmente denunciata.

L'opera nel complesso può essere regolarizzata ai sensi dall'art. 20 comma 5 L.R. 04/2003, che prevede una spesa di € 25,00/mq per la chiusura di balconi a veranda.

Per quanto attiene al locale box auto, lo scrivente ha riscontrato, una variazione interna rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale; la difformità consiste nell'abbattimento della parete posta frontalmente all'ingresso che avrebbe costituito tamponamento dell'intercapedine fondale, modifica che ha di fatto aumentato la superficie utile calpestabile del locale box (vedi elaborato grafico esplicativo - All. 5.2).



Si tratta di opere non soggette ad autorizzazione e sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/08/2016 n. 16 (attività di edilizia libera) - recepimento con modifiche dell'art. 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 -, senza alcun onere a carico del dichiarante.



3) ATTO DI PROVENIENZA

Per verificare la proprietà del bene in capo al debitore e l'accertamento dell'esatta provenienza del suddetto bene, ho esaminato l'atto di provenienza - documento allegato nel fascicolo telematico - a rogito del Notaio Avv Lo Piccolo Maria Assunta del 03/12/2012 rep. n° 17781 racc. n° 5988, registrato a Palermo il 11/12/2012 aln. 17767.

Dall'esame del documento si legge testualmente: *La Società "SA.FI. Costruzioni s.r.l" vende e trasferisce a [redacted] la quale, con tali garanzie, in compra accetta, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Palermo nella via Damiano Macaluso snc e precisamente:*

- a) **appartamento sito al piano secondo a destra saledo la scala A, interno 5,** composto da tre vani, cucina , due W.C., disimpegno, confinante nel suo complesso con la via Damiano Macaluso, con vano scala ed appartamento di



proprietà della società venditrice, con proprietà dei coniugi Mollica-Richichi.

Detta unità immobiliare trovasi contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 28, particella 3359, sub. 20, zona censuaria 2, Categ. A/2, cl.7, vani 5, R.C. Euro 387,34.

b) **Locale box sito al piano cantinato, interno 1**, esteso catastalmente mq 20 (venti) e precisamente il primo posto a destra procedendo dallo scivolo avente accesso dalla via Damiano Macaluso, insistente su area vincolata a parcheggio, confinante con corsia di manovra, con lo scivolo di accesso e con box di proprietà Gallo Carmela Maria.

Detta unità immobiliare trovasi contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 28, particella 3359, sub. 25, zona censuaria 2, Categ. C6 cl.6, mq 20, R.C. Euro 42,35.

Ed ancora si legge all'art. 7 pag. 5: "il prezzo di vendita è stato tra le parti concordamente convenuto ed accettato a corpo in complessive Euro 160.000,00, (centosessantamila/00) Iva inclusa al 4% di cui Euro 10.000,00 (diecimila/00)iva inclusa imputabili al box.

(...)Euro 120.000,00(centoventimila/00) vengono pagati da parte acquirente a parte venditrice mediante acollo che parte acquirente fa a se stessa della relativa frazione di mutuo di pari importo. (...) Parte acquirente nell'accollarsi la sopra detta frazione di mutuo si obbliga a pagare mensilmente all'Istituto mutuante le relative rate di ammortamento a partire dalla data di inizio dell'ammortamento che, come risulta dal citato atto definitivo di mutuo è stata stabilita con decorrenza dal 1° dicembre 2012 accollandosi altresì la relativa ipoteca di Euro 240.000,00(duecentoquarantamila/00) e tutti gli oneri relativi"



4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al fine di completare la raccolta dei dati catastali, relativi al bene, oggetto della presente valutazione, mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo per richiedere la visura catastale storica ed acquisire la planimetria catastale del fabbricato per meglio individuare il bene oggetto di stima (All.1 e 2).

Qui di seguito vengono riportati gli identificativi catastali:

Appartamento:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	3359	20	2	A/2	7	5 vani	Totale 101 m ² escluse aree scoperte 93 m ²	€ 387,34
Indirizzo		Via Damiano Macaluso n. 34 - scala A - Interno 5 - Piano 2°.						

Box auto:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	3359	25	2	C/6	6	20 m ²	Totale 23 m ²	€ 42,35
Indirizzo		Via Damiano Macaluso n. 32 - Piano S1						

5) STATO DI POSSESSO

Come si è potuto accertare in occasione del sopralluogo, l'immobile risulta abitato dalla [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare, dalla visura catastale si evince che l'immobile è di proprietà :

- [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 (All. 1)
- [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 (All. 1)



6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE

PIGNORATO

Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito ho richiesto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo la visura catastale storica dell'immobile oggetto di stima oltre ad aver preso visione della certificazione ipocatastale allegata al fascicolo. Dall'esame di dette documentazioni si rileva che l'immobile risultava essere di proprietà di:

Situazione degli intestati dal 03/12/2012

██████████ nata a Palermo il ██████████ cod. fisc. ██████████ proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita del 03/12/2012 rep. n. 17781 Notaio Avv. Lo Piccolo Maria Assunta da parte della SA.FI. Costruzioni s.r.l.

Situazione degli intestati al 02/05/2012

SA.FI. Costruzioni s.r.l. sede in Terrasini (PA) P.Iva 05767470825 proprietà 1/1 in virtù di permuta ai rogiti del Notaio Lo Piccolo Maria Assunta da Palermo (PA), in data 09/05/2011 rep.n.17432/5738 e trascritto il 17/05/2011 ai nn 24495/17535 da potere di CHIELLO SANTA nata il 20/03/1966 a Palermo (PA) C.F. CHLSNT66C60G273B, CARAVELLO PAOLO nato il 21/02/1945 a Palermo (PA) C.F. CRVPLA45B21G273O, PRIOLO NINFA nata il 04/04/1952 a Palermo (PA) C.F. PRLNNF52D44G273S, PRIOLO MARIA CARMELA nata il 24/11/1990 a Palermo C.F. PRLMCR90S64G273B, GALLO CARMELA MARIA nata a 11/12/1933 a Palermo C.F. GLLCML33T51G273L, PRIOLO GASPARE nato il 25/10/1956 a Palermo C.F. PRLGPR56R25G273N, PRIOLO VITO nato il 04/07/1959 a Palermo C.F. PRLVTI59L04G273X; pervenne a PRIOLO MARIA CARMELA nata il 24/11/1990 a Palermo C.F.



PRLMCR90S64G273B per quota di 1/72 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lo Piccolo Maria Assunta di Palermo (PA), in data 06/05/2011 rep 17430/5736 e trascritto il 17/05/2011 ai nn. 24494/17534 da potere PRIOLO NINFA ILENIA nata il 22/02/1995 a Palermo C.F. PRLNFL95B62G273T;

pervenne a PRIOLO NINFA ILENIA nata il 22/02/1995 a Palermo C.F. PRLNFL95B62G273T per quota di 1/72 in virtù di atto per causa di morte - successione ufficio del Registro di Palermo del 15/04/2010 n. 830/9990 Non ancora trascritta in morte di PRIOLO GIUSEPPE nato il 16/06/1954 a Palermo C.F. PRLGPP54H16G273T deceduto il 17/04/2009;

pervenne a PRIOLO GASPARE nato il 25/10/1956 a Palermo C.F. PRLGPR56R25G273N, PRIOLO NINFA nata il 04/04/1952 a Palermo (PA) C.F. PRLNNF52D44G273S, PRIOLO VITO nato il 04/07/1959 a Palermo C.F. PRLVTI59L04G273X ciascuno per la quota di 3/72, GALLO CARMELA MARIA nata a 11/12/1933 a Palermo C.F. GLLCML33T51G273L per quota di 6/72 in virtù di atto per causa morte - successione ufficio del Registro di Palermo del 15/06/1998 n.40/4721 Non ancora trascritta in morte di PRIOLO DOMENICO nato il 16/04/1923 a Palermo C.F. PRLDNC23D16G273B deceduto il 24/08/1997;

pervenne ai sig.ri CARAVELO PAOLO nato il 21/02/1945 a Palermo (PA) C.F. CRVPLA45B21G273O, PRIOLO NINFA nata il 04/04/1952 a Palermo (PA) C.F. PRLNNF52D44G273S in regime di comunione legale dei beni, GALLO CARMELA MARIA nata a 11/12/1933 a Palermo C.F. GLLCML33T51G273L, PRIOLO DOMENICO nato il 16/04/1923 a Palermo C.F. PRLDNC23D16G273B in regime di comunione legale dei beni in virtù di atti tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Concetta Di Giorgio in data 01/07/1987 rep.n. 156272/10775 e



trascritto il 16/07/1987 ai nn. 27688/20764 da potere di FRICANO ANTONINO nato il 18/09/1946 a Valledolmo, MONTALTO NICOLINA nata il 05/03/1951 a Palermo, FARANNA GIUSEPPE nato il 19/06/1956 a Palermo.

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Per la regolarizzazione della veranda - balcone di retrospetto lato cucina, l'eventuale acquirente potrà avvalersi della consulenza di un professionista abilitato (geometra, ingegnere o architetto) il quale tramite le disposizioni previste dall'art. 20 della Legge Regionale n.4 del 2003, che prevede una spesa di € 25,00/mq per la chiusura di balconi a veranda, potrà regolarizzare la chiusura parziale del balcone di retro prospetto a veranda.

Per quanto sopra esposto il calcolo per la regolarizzazione della superficie interessata dall'intervento è così determinato:

chiusura parziale balcone di retro prospetto annesso al locale cucina, dell'appartamento di 2° piano int. 5 scala A, avente una superficie di 17,76 mq

$$\text{l'oblazione dovuta è pari a: } \text{mq } 17,76 \times \text{€/mq } 25,00 = \text{€ } 444,00$$

L'oblazione dovuta, pari a € 444,00 deve essere versata al Comune di Palermo mediate C.C postale n° 15685902 intestato a BNL - Tesoreria Comunale di Palermo - causale "Oblazione struttura precaria".

Dovrà essere altresì corrisposto un versamento di € 150,00 sul C.C. postale n° 15685902 intestato a BNL - Tesoreria Comunale di Palermo - causale "Diritti di Istruttoria Cap. n. 4014", oltre alle spese del tecnico incaricato per lo svolgimento della pratica edilizia valutabili nella misura di € 1.200,00.

Per quanto riguarda la difformità interna rilevata nel box auto, consistente nell'abbattimento della parete posta frontalmente all'ingresso che avrebbe



costituito muratura di tamponamento dell'intercapedine fondale, aumentando di fatto la superficie utile calpestabile del locale box.

Al fine di ripristinare lo stato originario dell'immobile il promettente acquirente dovrà sostenere una spesa stimabile nell'intorno di € 2.500,00.

Si tratta di opere non soggette ad autorizzazione ed è regolarizzabile ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/08/2016 n. 16 (attività di edilizia libera) e non comporta alcun onere a carico del dichiarante.

Per quanto attiene il rilascio del certificato di agibilità, lo stesso non potrà essere concesso dall'Ente Comunale fino a quando l'impresa di costruzioni " SA.FI. Costruzioni s.r.l." non provvederà al pagamento a saldo degli oneri concessori da corrispondere al Comune come esplicitato nella lettera datata 20/06/2019 prot. 808595 ed inviata dall'Ente ai rappresentanti legali dell'impresa di costruzione.

8) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto della presente valutazione, è avvenuto attraverso la consultazione della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.302/1998 rilasciata dal Notaio Antonio Trotta, relativa alla storia del dominio dell'ultimo ventennio, antecedente alla data del pignoramento del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Dall'esame di detta documentazione risulta quanto segue:

██████████ nata a Palermo il ██████████ cod. fisc.

██████████ l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva -

Appartamento sito in Palermo, via Damiano Macaluso snc, piano 2° a destra



salendo la scala A, int. 5, composto da cinque vani, è così pervenuto:

ISCRIZIONE

31020/4912 del 17/06/2011

nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito del Notaio Lo Picolo Maria Assunta con sede in Palermo (PA) in data 16/06/2011 rep. n. 17461/5757 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. sede Torino (TO) C.F. 00799960158 contro SA.FI. Costruzioni S.r.l. sede Terrasini (PA) C.F. 05767470825 relativa all'accollo di mutuo di cui sopra

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

12124/9651 del 14/03/2022

nascente da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. Corte D'Appello di Palermo con sede in Palermo in data 15/02/2022 rep. n. 814 a favore di PENELOPE SPV S.r.l. con sede Conegliano (TV) C.F. 04934510266 contro ██████████ nata a Palermo il ██████████ cod. fisc. ██████████

9) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come si è potuto accertare dalla documentazione agli atti del fascicolo (*c.f.r al contratto di vendita all'Art. 4 pag. 4 ultimo capoverso*), l'immobile alla data del contratto di vendita era dotato di Attestazione di Certificazione Energetica (ACE), redatto e rilasciato in data 14/10/2012 dal Geom Salvatore Vercio e depositato presso L'Assessorato Regionale per l'Energia il 15/11/2012, che veniva consegnato alla parte acquirente. All'atto del sopralluogo pur se richiesto al padre dell'esecutata il documento non è stato fornito.

In ragione di quanto sopra, in data 21/03/2023 il sottoscritto inoltrava istanza all'Assessorato all'Energia per richiede copia del predetto certificato (All. 13)



In data 23/03/2023 l'Assessorato informava lo scrivente che il documento richiesto non era presente nei loro archivi elettronici, poichè antecedente alla informatizzazione degli stessi (All. 14).

A tal riguardo vale precisare che comunque la normativa vigente in materia (D.P.R 75/2013, in vigore dal 12/07/2013) recante “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31 del Parlamento Europeo, stabilisce che l'attestato di Prestazione Energetica (APE) e non più Attestato di Certificazione Energetica (ACE) ha una validità temporale di 10 anni, pertanto essendo trascorso tale limite, sarebbe stato comunque necessario rinnovare il documneto.

Per quanto riguarda il box auto, la normativa esclude l'obbligatorietà dell'attestato di prestazione energetica, per tutte quelle categorie di immobili quali box auto, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sposerivi, per le quali non è necessario garantire un confort abitativo.

10) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è pari a **mq 99,65**

La superficie lorda commerciale del box auto è pari a **mq 31,65**

11) VERIFICA SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla lettura della visura catastale storica (All. 1) si evnce che l'immobile *de quo* tra gli intestatari non figura il Demanio Pubblico e sulla base dell'esame della cartografia del PRG attualemnete in vigore, l'immobile non risulta ricadere su suolo demaniale.

12) VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono presenti pesi od oneri di acun tipo.

13) VERIFICA SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU



EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Da informazione acquisite in occasione della visita di sopralluogo, da parte del padre dell'esecutata il quale dichiara di assumere l'incarico di amministratore p.t del condominio, non risulterebbero spese di gestione per le parti comuni insolite, nè risultano altri procedimenti in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

14) STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Di seguito vengono esposti i criteri di stima adottati separatamente per le due unità immobiliari (appartamento e box auto), costituenti un unico lotto di vendita.

Stima sintetica (Appartamento)

Da indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, presente nella città di Palermo, con particolare riguardo a quelle presenti nel quartiere ove insiste l'appartamento oggetto di stima, e sui siti web ho potuto rilevare i seguenti valori:

Agenzia Immobiliare	Ubicazione	Locali	Servizi	Piano	Superficie m ²	Prezzo di vendita	€/m ²
Casa Archicom	Via Alfonso Amorelli 16	3	1 w.c	1°	98	€ 135.000,00	€ 1.377,55
Cosentino Immobiliare	Via Alfonso Amorelli 36	3	1 w.c	R	82	€ 105.000,00	€ 1.280,49
Tecnorete	Via Damiano Macaluso n. 32	3	1 w.c	2°	77	€ 115.000,00	€ 1.493,51
Tecnorete	Via Emerigo Luna n. 21	4	1 w.c	2°	122	€ 110.000,00	€ 901,64
Wai Home Immobiliare	Via Giovanni Gorgone n. 72	4	2 w.c	2°	116	€ 170.000,00	€ 1.465,52
Tecnorete	Via Insera n. 29	4	2 w.c	2°	124	€ 123.000,00	€ 991,94
Tecnocasa	Via Emerigo Luna n. 2	4	2 w.c	2°	135	€ 93.000,00	€ 688,89
Tecnorete	Via Mariano Cefalù n. 2	4	1 w.c	1°	124	€ 115.000,00	€ 927,42
Tecnorete	Via Mario Trapassi n. 5	3	1 w.c	1°	90	€ 89.000,00	€ 988,89
Tecnorete	Via S. Oliveri Mandalà n.17	4	1 w.c	1°	100	€ 135.000,00	€ 1.350,00
Tecnorete	Via Vincenzo Cervello n. 11	5	1 w.c	1°	205	€ 140.000,00	€ 682,93

Il valore medio sulla base delle indagini di mercato è pari a € 1.104,43

Analogamente ho effettuato indagini di mercato presso l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari "OMI" dell'Agenzia delle Entrate ove ho potuto rilevare i seguenti valori:



Tipologia zona OMI	Stato Conservativo	Valore di mercato E/mq			Valore di locazione		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	Normale	€ 950,00	€ 1.300,00	Lorda	4	5,2	Lorda
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Anno 2022 - Semestre 2							
Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO							

Il valore medio OMI è pari a € 1.125,00

Sulla base delle indagini di mercato eseguite sono state analizzate le caratteristiche estrinseche dell'immobile, cioè quelle legate alla sua posizione nel territorio, alla destinazione urbanistica dell'area ed alla qualità dell'area in relazione alla sua destinazione; le sue caratteristiche intrinseche, legate alla luminosità, alla prospicenza, all'orientamento, al grado di rifinitura, alla qualità dei materiali e alla distribuzione interna; le caratteristiche tecnologiche, legate alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi; le caratteristiche produttive, cioè quelle relative ai costi gestionali e di manutenzione.

Alla luce di tali analisi, lo scrivente ha ritenuto utile che il valore di mercato capace di esprimere il bene oggetto di stima è pari a 1.300,00 €/m²

Pertanto, il valore commerciale del bene *de quo* sarà dato dal prodotto della rispettiva superficie commerciale, espressa in m², per il valore unitario attribuito, espresso in €/m², quest'ultimo adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti correttivi (di merito/demerito) in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene stesso: piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione, vetustà. I coefficienti correttivi adottati dallo scrivente sono reperibili presso il "borsino immobiliare" e conformi al "Codice delle Valutazioni Immobiliari -Italian Property Valuation Standard" edito da



Tecnoborsa e promosso da ABI - Associazione Bancaria Italiana, Agenzia del

Demanio, Agenzia delle Entrate- Territorio e altri.

Tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 99,65 mq,

il valore venale dell'immobile oggetto di stima , risulta pari a;

€ 1.300,00 x mq 99,65 = € 129.545,00 **e in c.t € 129.500,00**

A detto importo andranno applicati i suddetti coefficienti correttivi (

merito/demerito) come di seguito riportati:

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI		
Stato locativo	Appartamento non condotto in locazione	1,00
Piano	piano 2° con ascensore	0,97
Stato di conservazione	appartamento facente parte di una palazzina di nuova costruzione	1,10
Luminosità	Luminoso (soleggiatura diretta presente in gran parte del giorno)	1,05
Esposizione/vista	Mista	1,00
Edificio	Edificio realizzato da oltre 20 anni ed in buone condizioni di manutenzione	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Coefficienti di merito/demerito da applicare		1,18

Per effetto dei quali si avrà che il valore venale finale dell'immobile oggetto di

stima , risulterà pari a

€ 129.500,00 x 1,18 = € 152.810,00 **ed arrotondati in € 153.000,00**

Stima analitica (Appartamento)

Analiticamente si procede con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo

di stima si base sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è

uguale all'accumulazione dei suoi redditi futuri. Partendo dal presupposto che

l'immobile in oggetto è capace di esprimere un canone di affitto mensile, che

oscilla tra 4,00 €/mq e 5,2 €/mq (rif. dati dell'Osservatorio Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022) ho ritenuto utile, in ragione allo

stato di manutenzione, applicare un valore di locazione di € 5,2



Spese tecniche € 1.200,00 =

Sommano € 1.794,00

Valore di mercato appartamento

€ 149.300,00 - € 1.794,00 = € 147.506,00 e in c.t € 147.500,00

Al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto di un medesimo bene se immesso in un regime di libero mercato, verrà applicata una decurtazione del 5% al prezzo di base d'asta.

Pertanto il valore del bene a base d'asta sarà così determinato:

€ 147.500,00 x (5% di 147.500,00) = 140.125,00

ed arrotondati in c.t € 140.000,00 (diconsi Euro Centoquarantamila/00)

Analogamente si procede con la determinazione del valore di mercato del box auto con le medesime metodologie di stima sopra descritte.

Stima sintetica (Box auto)

Attraverso indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e sui siti web ho potuto rilevare i seguenti valori:

Agenzia Immobiliare	Ubicazione	Locali	Servizi	Piano	Superficie m ²	Prezzo di vendita	€/m ²
Tecnorete	Via Conceria n. 89	1	////	S	56,00	€ 45.000,00	€ 803,57
Privato	Via Conceria n. 89	1	////	S	61,00	€ 49.000,00	€ 803,28
Scegli Casa	Via Cruillas n. 188	1	////	S	51,00	€ 35.000,00	€ 686,27
Scegli Casa	Via Cruillas n. 230	1	////	S	24,00	€ 25.000,00	€ 1.041,67
Tecnocasa	Via Felix Mendelssohn	1	////	S	25	€ 19.000,00	€ 760,00
Casa E'	Via Mario Trapassi n. 3	1	////	S	16	€ 17.000,00	€ 1.062,50
Di Liberto Immobiliare	Via Trabucco	1	////	S	16	€ 23.000,00	€ 1.437,50
Luxury Immobiliare	Via Trabucco	1	////	T	62	€ 50.000,00	€ 806,45
Tecnocasa	Via Villa De Gregorio 7	1	////	S	44	€ 32.000,00	€ 727,27

Il valore medio sulla base delle indagini di mercato è pari a € 903,17

Analogamente consultando l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari "OMI"



dell'Agenzia delle Entrate ho potuto rilevare i seguenti valori:

Tipologia zona OMI	Stato Conservativo	Valore di mercato E/mq			Valore di locazione		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	Normale	€ 810,00	€ 1.200,00	Lorda	3,9	5,7	Lorda
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Anno 2022 - Semestre 2							
Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO							

Il valore medio OMI è pari a € 1.005,00

Sulla base delle indagini di mercato eseguite sono state analizzate le caratteristiche estrinseche dell'immobile, cioè quelle legate alla sua posizione nel territorio, alla destinazione urbanistica dell'area ed alla qualità dell'area in relazione alla sua destinazione; le sue caratteristiche intrinseche, legate alla luminosità, alla prospicenza, all'orientamento, al grado di rifinitura, alla qualità dei materiali e alla distribuzione interna; le caratteristiche tecnologiche, legate alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi; le caratteristiche produttive, cioè quelle relative ai costi gestionali e di manutenzione.

Alla luce di tali analisi il valore di mercato capace di esprimere il bene oggetto di stima è di 950,00 €/m². Pertanto, il valore commerciale del bene *de quo* sarà dato dal prodotto della rispettiva superficie commerciale, espressa in m², per il valore unitario attribuito, espresso in €/m². Tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 31,65 mq, il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a;

€ 950,00 x mq 31,65 = € 30.194,10 **e in c.t € 30.000,00**

Stima analitica (Box auto)

Analiticamente si procede con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si base sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è



uguale all'accumulazione dei suoi redditi futuri. Partendo dal presupposto che l'immobile in oggetto è capace di esprimere un canone di affitto mensile, che oscilla tra 3,9 €/mq e 5,7 €/mq (rif. dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022) ho ritenuto utile, in ragione allo stato di manutenzione, applicare un valore di locazione di € 5,00

Stima a reddito

Il canone annuo viene determinato, in relazione alle caratteristiche dell'immobile prima descritte, moltiplicando il valore (€/mq 5,00) per superficie lorda commerciale, che è pari a **mq 31,65**

Calcolo del canone annuo: €/mq 5,00 x mq. **31,65** x 12 = €/annuo 1.899,00

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo annuo le spese necessarie per la gestione del bene valutabili nel 7% del reddito lordo.

Calcolo del canone annuo netto: 1.899,00 - (7 % 1.899,00) = € 1.766,07

Per pervenire al valore di stima occorrerà capitalizzare il reddito presunto netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari oscilla tra il minimo del 2, applicabile a costruzioni di lusso, ad un massimo del 6, valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari; trattandosi di un box auto, adotterò un valore pari al 4,50%.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione del reddito presunto:

€ 1.766,07 x 100 : 4,50 = € 39.246,00 **e in c.t € 39.200,00**

Media dei due valori determinati

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

Calcolo del valore di mercato come media dei valori determinati :

€ (30.000,00 + 39.200,00): 2 = € 34.600,00



A detto importo dovranno essere detratti i costi per la messa in pristino della muratura di tamponamento costituente la controparte dell'intercapedine fondale valutabile in € 2.500,00

Valore di mercato box auto € 34.600,00 - € 2.500,00 = € 32.100,00

Al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto di un medesimo bene se immesso in un regime di libero mercato, verrà applicata una decurtazione del 5 % al prezzo di base d'asta.

Pertanto il valore del bene a base d'asta sarà così determinato:

$€ 32.100,00 \times (5\% \text{ di } 32.100,00) = 30.495,00$

ed in c.t € 30.000,00 (diconsi Euro Trentamila/00)

TOTALE LOTTO UNICO (appartamento + box auto) =

(€ 140.000,00 + € 30.000,00) = € 170.000,00

(diconosi Euro Centosettantamila/00)

15) DESCRIZIONE SINTETICA

(LOTTO UNICO): – **Appartamento** ubicato in Palermo alla via Damiano Macaluso n. 34, piano 2° int. 5 a destra salendo la scala A ; è composto da tre vani, cucina , due w.c. e disimpegno, confinante con via Damiano Macaluso, con vano scala e con appartamento complanare; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 3359 sub. 20, cat. A/2; vi è concessione edilizie n. 76 del 14/04/2010 prot. n. 287453 pratica n. 3524/06 U.O.2, lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato ad eccezione della parziale chiusura di un balcone di retro prospetto con struttura precaria a veranda.

Tali opere possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 20 comma 5 - L.R n. 4 del 16/04/2003 - previo pagamento di un' oblazione per la chiusura del balcone con struttura precaria, calcolata nella misura di €/mq 25,00, oltre alle spese di



istruttoria e a quelle del tecnico incaricato per lo svolgimento della pratica edilizia.

– **Box auto** ubicato in Palermo alla via Damiano Macaluso n. 34, piano S1 int. 1, esteso catastalmente mq 20 (venti) e precisamente il primo posto a destra procedendo dallo scivolo avente accesso dalla via Damiano Macaluso, insistente su area vincolata a parcheggio, confinante con corsia di manovra, con lo scivolo di accesso e con box di proprietà Gallo Carmela Maria; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 28, particella 3359, sub. 25, zona censuaria 2, Categ. C6 cl.6, mq 20, R.C. Euro 42,35; vi è concessione edilizie n. 76 del 14/04/2010 prot. n. 287453 pratica n. 3524/06 U.O.2.

Nell'immobile è stata rilevata una irregolarità rispetto al progetto approvato consiste nell'abbattimento della parete posta frontalmente all'ingresso che avrebbe costituito muratura di tamponamento dell'intercapedine fondale, variazione che ha aumentando di fatto la superficie utile calpestabile del locale box. Si tratta di opere non soggette ad autorizzazione e sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/08/2016 n. 16 (attività di edilizia libera) senza alcun onere, da corrispondere al Comune, a carico del dichiarante.

TOTALE LOTTO UNICO (Appartamento + box auto) =
(140.000,00 + 30.000,00) = € 170.000,00
(dicono Euro Centosettantamila/00)

Ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento dell'incarico conferitomi.

Palermo, 23 Novembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Manno



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 79/2022 R.G.E.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto aerea estratta da sito internet "Google Maps"



Foto 1 - Vista prospettica su via Domenico Macaluso n. 34 -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 2 dettaglio prospetto - Appartamento 2° piano

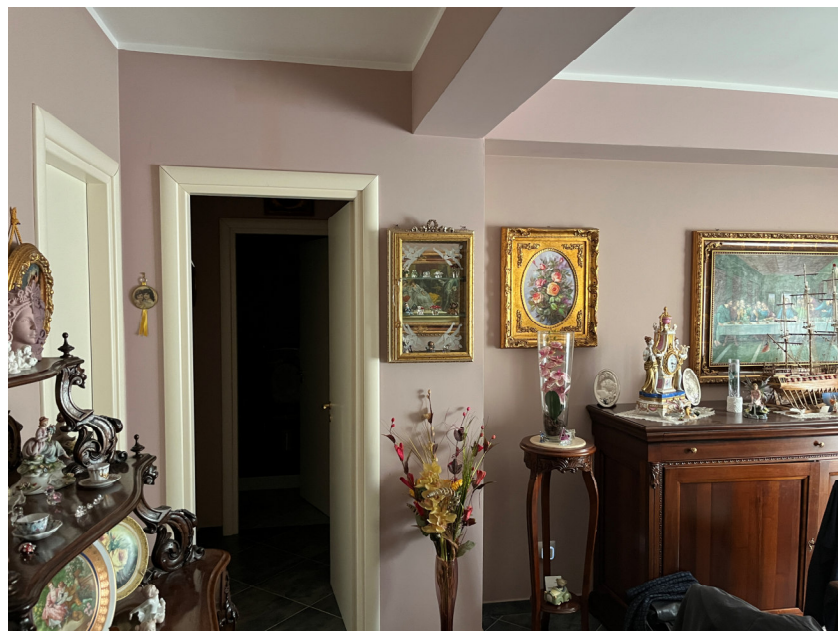


Foto 3 - Ingresso Soggiorno -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 4 - Soggiorno -



Foto 5 - Angolo cucina.-



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 6 - Vista prospettica porzione di balcone annesso alla cucina chiuso a veranda -



Foto 7 - Vista prospettica porzione di balcone annesso alla cucina chiuso a veranda -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 8 - porzione di balcone lato cucina - non chiuso a veranda -



Foto 9 – WC bagno -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 10 – WC bagno -



Foto 11 - Camera da letto singola -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 12 - Camera da letto singola -

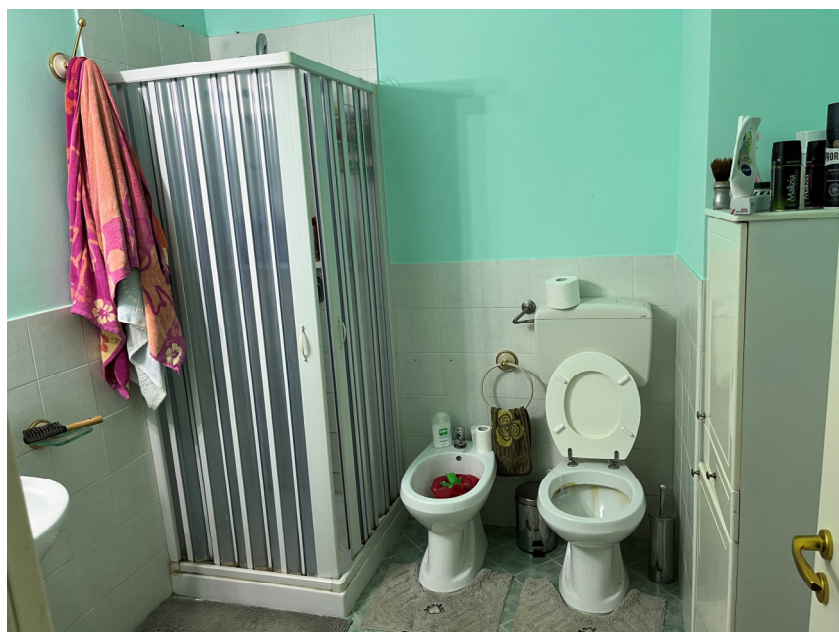


Foto 13 - WC doccia -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 14 - Camera da letto doppia



Foto 15 - Camera da letto doppia



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 16 - balcone su cortile interno -



Foto 17 - balcone su cortile interno -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 18 Ingresso carrabile scantinato



Foto 19 - box auto int. 1 -



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.



Foto 20 - box auto (assenza del setto murario che funge da intercapedine fondale)



Foto 21 - vista prospettica interno box .-



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 79/2022 R.G.E.

All. 1

Visura per immobile e storica per immobile



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **23/02/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2023

Dati identificativi: Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **28** Particella **3359** Subalterno **20**

Classamento:

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **7**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA DAMIANO MACALUSO n. 34 Scala A Interno 5 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **101 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2020 Pratica n. PA0074747 in atti dal 06/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27198.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **28** Particella **3359** Subalterno **20**

Variazione del 02/05/2012 Pratica n. PA0167061 in atti dal 02/05/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14191.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **28** Particella **3359**

> **Indirizzo**

VIA DAMIANO MACALUSO n. 34 Scala A Interno 5 Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2020 Pratica n. PA0074747 in atti dal 06/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27198.1/2020)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 387,34**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2^a**, Classe **7**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2013
Pratica n. PA0127818 in atti dal 02/05/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16892.1/2013)


Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **101 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/05/2012, prot. n. PA0167061

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
nata a PALERMO (PA) il 18/06/1991
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/12/2012 Pubblico ufficiale LO PICCOLO
MARIA ASSUNTA Sede PALERMO (PA) Repertorio n.
17781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 42933.1/2012 Reparto PI di
PALERMO in atti dal 11/12/2012

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 6586 del 23/02/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: manno roberto

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) 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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2023

Data: 23/02/2023 Ora: 13.12.19

Segue

Visura n.: PA0028055 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice:G273) Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 3359 Sub.: 20

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 06/07/2020

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		28	3359	20	2		A/2	7	5 vani	Totale: 101 m ² Totale: estuse aree scoperte***: 93 m ²	Euro 387,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2020 Partica n. PA0074747 in atti dal 06/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27198.1/2020)
Indirizzo		VIA DAMIANO MACCALUSO n. 34 Scala A Interno 5 Piano 2										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G273 - Foglio 28 - Particella 3359

Situazione dell'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		28	3359	20	2		A/2	7	5 vani	Totale: 101 m ² Totale: estuse aree scoperte***: 93 m ²	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DAMIANO MACCALUSO n. 34 Scala A Interno 5 Piano 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2023

Data: 23/02/2023 Ora: 13.12.19
Visura n.: PA0028055 Pag: 2

Segue

Notifica	Partita		Mod.58	
Annottazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)			

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2013

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		28	3359	20	2		A/2	7	5 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PA0127818 in atti dal 02/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16892.1/2013)
Indirizzo VIA DAMIANO MACCALUSO n. SNC Scala A Interno 5 Piano 2												
Notifica												
Annottazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2012

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		28	3359	20	2		A/2	7	5 vani		Euro 387,34	Variatione del 02/05/2012 Pratica n. PA0167061 in atti dal 02/05/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14191.1/2012)
Indirizzo VIA DAMIANO MACCALUSO n. SNC Scala A Interno 5 Piano 2												
Notifica												
Annottazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Pubblico ufficiale LO PICCOLO MARIA ASSUNTA Sede PALERMO [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42933.1/2012			
[REDACTED] [REDACTED] in atti dal 11/12/2012			

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **23/02/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2023

Dati identificativi: Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 28 Particella 3359 Subalterno 25

Classamento:

Rendita: Euro 42,35

Zona censuaria 2,

Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 20 m²

Indirizzo: VIA DAMIANO MACALUSO n. 32 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 23 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2020 Pratica n. PA0074725 in atti dal 06/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27176.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 28 Particella 3359 Subalterno 25

Variazione del 02/05/2012 Pratica n. PA0167061 in atti dal 02/05/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14191.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 28 Particella 3359

> **Indirizzo**

VIA DAMIANO MACALUSO n. 32 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2020 Pratica n. PA0074725 in atti dal 06/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27176.1/2020)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 42,35
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 20 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2013
Pratica n. PA0127818 in atti dal 02/05/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16892.1/2013)


Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 23 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/05/2012, prot. n. PA0167061

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1 
nata a PALERMO (PA) il 18/06/1991
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/12/2012 Pubblico ufficiale LO PICCOLO
MARIA ASSUNTA Sede PALERMO (PA) Repertorio n.
17781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 42933.1/2012 Reparto PI di
PALERMO in atti dal 11/12/2012

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 6588 del 23/02/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: manno roberto

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2023

Data: 23/02/2023 Ora: 13.14.43

Segue

Visura n.: PA0028064 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice:G273) Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 3359 Sub.: 25

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 06/07/2020

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		28	3359	25	2		C/6	6	20 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 42,35	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2020 Pratica n. PA0074725 in atti dal 06/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27176.1/2020)
Indirizzo		VIA DAMIANO MACCALUSO n. 32 Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G273 - Foglio 28 - Particella 3359

Situazione dell'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		28	3359	25	2		C/6	6	20 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 42,35	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DAMIANO MACCALUSO n. SNC Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2013

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	3359	25	2		C/6	6	20 m ²		Euro 42,35	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PA0127818 in atti dal 02/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16892.1/2013)
Indirizzo		VIA DAMIANO MACCALUSO n. SNC Piano SI										
Notifica		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2012

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	3359	25	2		C/6	6	20 m ²		Euro 42,35	Variazione del 02/05/2012 Pratica n. PA0167061 in atti dal 02/05/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14191.1/2012)
Indirizzo		VIA DAMIANO MACCALUSO n. SNC Piano SI										
Notifica		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/2012

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà 1/1

DATI ANAGRAFICI

DATI DERIVANTI DA

Reparto PI di PALERMO in atti dal 11/12/2012

pubblico ufficiale LO PICCOLO MARIA ASSUNTA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 17781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42933.1/2012

Situazione degli intestati dal 02/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA
1	SA.FI. COSTRUZIONI S.R.L. Sede in TERRASINI (PA)	(1) Proprietà 1/1 fino al 03/12/2012

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

05767470825*



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2023

Data: 23/02/2023 Ora: 13.14.43
Visura n.: PA0028064 Pag: 3

Fine

DATI DERIVANTI DA del 02/05/2012 Pratica n. PA0167061 in atti dal 02/05/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14191.1/2012)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 28 Particella 2074 : Foglio 28 Particella 2075 :

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Palermo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 6589 del 23/02/2023 Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: manno roberto

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 79/2022 R.G.E.

All. 2

Planimetria catastale attuale



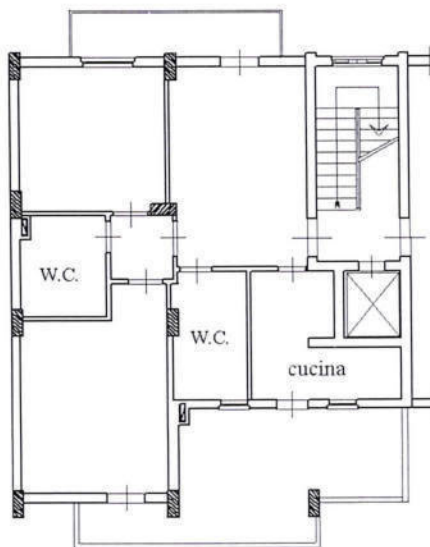
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0167061 del 02/05/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo	
Via Damiano Macaluso civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 3359 Subalterno: 20	Compilata da: Gibiino Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 4313

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

H = 2.80 m



Via Damiano Macaluso



Carato dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2023 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 28 Particella 3359 Subalterno 20 >
VIA DAMIANO MACALUSO n. 34 - Scala A. Interno 5 Piano 2

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

Dichiarazione protocollo n. PA0167061 del 02/05/2012

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

Via Damiano Macaluso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 3359

Subalterno: 25

Compilata da:
Gibiino Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N. 4313

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO CANTINATO

H = 3.15 m

CORSIA DI MANOVRA

