

## SECONDO LOTTO

TIPOLOGIA: Appartamento

UBICAZIONE: Palermo, via Bernardo Cabrera n.28 piano Secondo a sinistra

CONFINANTE: con la via Cabrera, con scala condominiale e con via Alcadino da Siracusa.

N.C.E.U. di Palermo al fg. 56, part. 767 sub. 5. Z.c. 2 categ.A/4, classe 6, cons. 4,5 vani, superf. Cat. Tot. 60 mq, rendita euro 155,71. Palermo in via B. Cabrera,28 secondo piano

ACCESSO: via Bernardo Cabrera, 28.



### Descrizione generale

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato a Palermo in via B. Cabrera, una piccola stradina alle spalle di via Cipressi nel quartiere Zisa all'interno di una palazzina costruita all'inizio degli anni '30. la palazzina è costituita da tre elevazioni fuori terra, non presenta ascensore e non ha servizio di portineria.

Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto.

### Descrizione dell'Unità edilizia

L'unità edilizia, oggetto della presente relazione, è situata al secondo piano, salendo le scale a sinistra, del fabbricato soprascritto ed è individuata al catasto al foglio 56 particella 767 sub 5.

L'appartamento, adibito ad abitazione, presenta una pianta difforme rispetto a quella catastale. E' composto da: soggiorno, una camera, una cameretta, w.c., cucina, e un balcone.

La superficie utile dell'immobile è di 48,82 mq interni e di mq.2,00 di balcone



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

Pavimenti: - Gli ambienti risultano essere pavimentati tutti in mattoni di scaglie di marmo ad eccezione del bagno dove sono presenti mattoni in in ceramica.

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

Rivestimenti esterni: rifiniti con intonaco tipo Li Vigni

impianto elettrico - sottotraccia

scarichi - eseguiti in opera e canalizzati

Bagni: il bagno presenta lavabo, w.c., bidet e vasca

Infissi esterni: in parte in legno con persiane e in parte in alluminio.

L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione.

L'altezza interna è di 3,40 metri

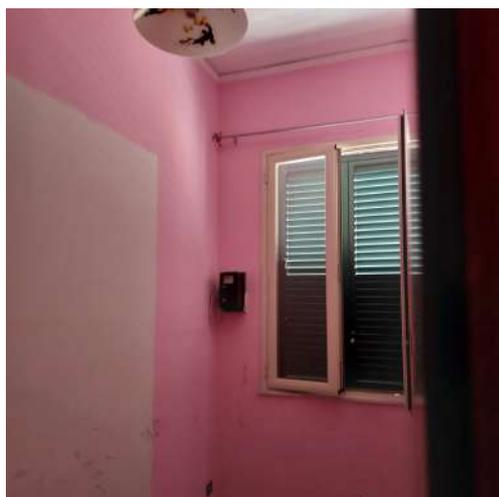
Si precisa inoltre che nel tetto del soggiorno sono presenti macchie di umidità presumibilmente dovute a infiltrazioni provenienti dal tetto. (foto n.2)



1



2



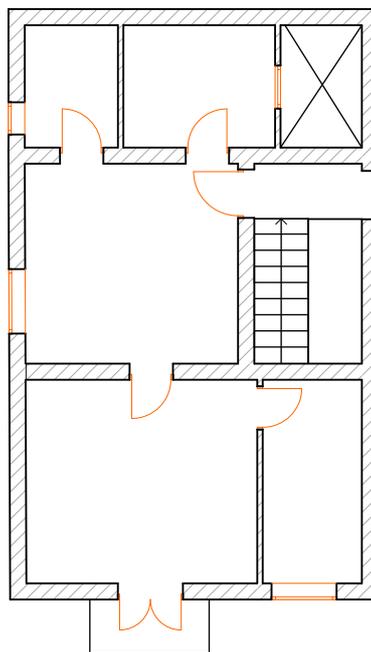
3



4



Pianta rilievo via Bernardo Cabrera, 28 Piano 2°

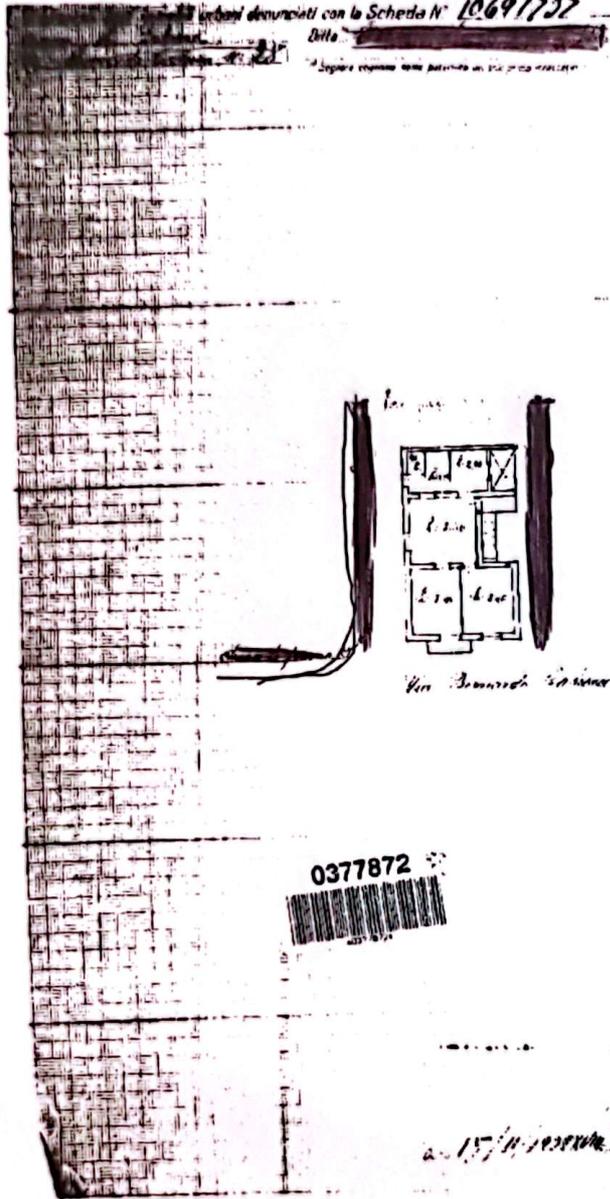


via Cabrera n.28 2° piano

CTU 17/2023 VIA CABRERA N.28 PIANO 2°



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DELLE IMMOBILITÀ  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
R.D.L. 12/11/1939 n. 1027  
COMUNE  
di ...  
Foliazione di rinvio  
DELLA  
**SCHEDE NUMERO**  
**10691737**  
AVVERTENZA: La presente scheda deve essere letta e interpretata nel senso del regolamento delle piante catastali (approvato con il regio decreto n. 1700 del 27/10/1934) e del regolamento di attuazione del regio decreto n. 1700 del 27/10/1934, art. 68.

0377872  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2024 - Comune di PALERMO (0273) - < Foglio 56 - Particella 767 - Subalterno 5 >  
VIA BERNARDO CABBERA n. 28 Piano 2

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 15/11/1939 - Data: 12/02/2024 - n. T233565 - Richiedente: SCRSLV62L6SG273A  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pianta catastale



## Modalità di calcolo delle superfici commerciali

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

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

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

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

La superficie catastale è data dalla somma:

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

b) della superficie delle pertinenze (balconi, terrazzi e similari) al 30% fino a 25 mq

e al 10% per la restante parte.

### CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sita a Palermo via Bernardo Cabrera, 28 piano primo determinata secondo il DPR 114/98 e 138/98 risulta essere:

appartamento interni commerciali **60,21 mq.**

Balconi 2,10 mq X 30% = 0,70 mq

**TOTALE**

**60 ,91 mq in c.t. mq. 61,00**

### IMPIANTI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONI

Impianto elettrico:

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

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

Impianto idrico

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

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	Non presente il relativo certificato

L'immobile non è dotato di classificazione energetica

### COSTI

APE Attestato di Prestazione energetica € 200,00



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

L'immobile al catasto è così identificato:

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist .	superficie catastale	rendita
56	767	5		A/4	6	4,5vani	60 mq	€ 155,71
indirizzo		via Bernardo Cabrera n.28 piano secondo						

Mappali Terreni correlati: codice comune G273 sezione - Foglio 56 - Particella 767

Variazioni di identificativo

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

Variazioni degli intestatari

Si riportano le variazioni degli intestatari nel ventennio:

Intestazione dal 15/06/2012 fino a oggi

1- omissis

proprietà per 1/1

Dati derivati da: omissis

2- omissis

Dati derivati da: omissis

### **Esatta rispondenza formale**

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



## Difformità riscontrate:

La planimetria dello stato di fatto è difforme da quella catastale per la distribuzione interna

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

Il costo di queste procedure è il seguente:

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

NCEU € 50,00 diritti amministrativi

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

Totale costi amministrativi € 1.366,00

Parcella tecnico :

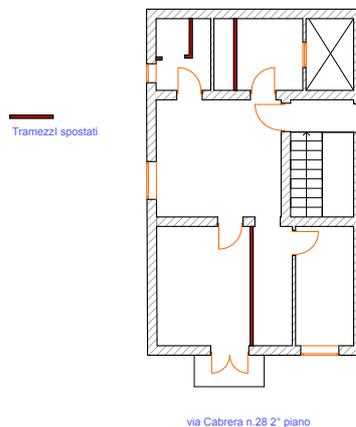
€ 1.500,00 presentazione Cila Tardiva

€ 500,00 variazione catastale

€ 1.000,00 presentazione SCA

Totale spese tecniche € 3.000,00

Totale COSTI per regolarizzare l'immobile € 4.366,00



CTU 17/2023 VIA CABRERA N.28 PIANO 2°



QUESITO n.4: schema sintetico descrittivo del lotto

## SECONDO LOTTO

Piena e intera proprietà d'immobile destinato ad abitazione

Ubicato a Palermo in via Bernardo Cabrera, 28 piano secondo salendo a sx

L'appartamento, adibito ad abitazione, è sito a Palermo in via Bernardo Cabrera, 28 al secondo piano salendo la scala a sinistra e presenta una pianta difforme rispetto a quella catastale. E' composto da: un soggiorno, una camera, una cameretta, w.c., cucina e un balcone.

La superficie utile dell'immobile è di 48,82 mq interni e di mq.2,00 di balcone

CONFINANTE: con la via Cabrera, con scala condominiale e con via Alcadino da Siracusa..

N.C.E.U. di Palermo al fg. 56, part. 767 sub. 4. Z.c. 2 categ.A/4, classe 6, cons. 4,5 vani, superf. Cat. Tot. 60 mq, rendita euro 155,71. Palermo in via B. Cabrera,28 secondo piano

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; ma non è conforme alla pianta catastale perché è stata cambiata la distribuzione degli spazi interni. Per poter regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio bisogna presentare una CILA tardiva al Comune di Palermo il cui costo è € 3.866,00

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

ACCESSO : via Bernardo Cabrera , 28.

Superficie calcolata in base al *DPR 114/98 e 138/98*  
appartamento interni commerciali **mq. 60,21**  
Balconi 2,10 mq X 30% = 0,70 mq

**TOTALE**

**60,91 mq in c.t. 61,00**

Prezzo Base € 31.000,00



## QUESITO n.6 Regolarità edilizia e Urbanistica

Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito senza licenza edilizia ma è stato costruito sicuramente in data anteriore alla legge 1150/1942, (risulta al catasto dal 1939. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/11/1939. orot. n. 000001086) pertanto la sua costruzione si può considerare legittima dal punto di vista urbanistico.

Nel corso degli anni ha subito delle modifiche della distribuzione interna degli spazi e non è stata presentata la relativa pratica edilizia.

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

Il costo di queste procedure è il seguente:

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

NCEU € 50,00 diritti amministrativi

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

Totale costi amministrativi € 1.366,00

Parcella tecnico:

€ 1.000,00 presentazione Cila Tardiva

€ 500,00 variazione catastale

€ 1.000,00 presentazione SCA

Totale spese tecniche € 2.500,00

Riepilogo Costi:

Costi amministrativi € 1.366,00

Costi professionista € 2.500,00

Totale € 3.866,00

## QUESITO n.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è libero

## QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Il bene, in base alla relazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4  
omissis

- Costituzione Di Fondo Patrimoniale omissis  
A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento  
In data 12 luglio 2017 al n. 2987 di inefficacia totale.

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Une Corte Di Appello di Palermo del 12 maggio 2014 omissis a carico di omissis  
su

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 844 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 2  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 757 Subalterno 8  
a carico di omissis su  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 10  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 1

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Civile Di Palermo del 10 ottobre 2014 omissis su

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 966  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 2400 Subalterno 46  
riportato in NCT a Foglio 2 Particella 338  
riportato in NCT a Foglio 2 Particella 516

- Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti atto Tribunale Di Palermo del 6 agosto 2015 omissis per il diritto di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 10  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 1

a carico di omissis per il diritto di usufrutto su  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13



a carico di omissis

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 844 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 2  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 757 Subalterno 8

- Atto Giudiziario ordinanza di applicazione misure cautelari personali e reali atto Tribunale Palermo del 6 giugno 2017 omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su

riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 1919 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 966  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 2400 Subalterno 46  
riportato in NCT a Foglio 2 Particella 516  
riportato in NCT a Foglio 2 Particella 338

a carico di omissis per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale su

riportato in NCEU a Foglio 47 Particella 929 Subalterno 1

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18 luglio 2017 al n. 3052 di restrizione dei beni (non riguarda)
- In data 2 ottobre 2017 al n. 3894 di restrizione dei beni (non riguarda)

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Palermo del 24 luglio 2019 omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5

a carico di omissis per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 4  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 844 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 2  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 70 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 757 Subalterno 8  
a carico di omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 10  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 747 Subalterno 13  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 1128 Subalterno 1

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Une Presso Corte D'appello Di Palermo del 4 gennaio 2023 omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 5  
riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 767 Subalterno 4



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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO n.11 Spese di gestione dell'immobile

Le spese per la gestione dell'immobile si possono computare circa in € 20,00 mensili

QUESITO n.12 valutazione del bene

Criterio di stima:

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

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

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

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

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



Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. riguardante l'unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra € /mq. 520 e € /mq. 750

**Provincia:** PALERMO

**Comune:** PALERMO

**Fascia/zona:** Semicentrale/RIONE DANISINNI

**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	700	950	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	750	L	2,4	2,9	L
Box	NORMALE	630	880	L	3	4,2	L

### Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ed alle spese da sostenere per adeguare gli impianti), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in



base alla banca dati dell'Agenzia del Territorio , si ritiene equo applicare un valore unitario pari a €/mq , 600,00

Pertanto si otterrà: - mq 61 x 600,00 €/mq = € 36.600,00

### **Valore dell'immobile**

Riduzione del valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, come disposto dal G.E. , € 1.830 da cui: € 36.600,00 - € 1.830,00 = € 34.770,00

Decurtazione costi per regolarità edilizia € 3.866,00 e APE € 200,00 = € 4.066,00  
34.770,00 – 4.066,00 = € 30.704,00 in cifra tonda € 31.000,00

Prezzo Base D'Asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova  
in cifra tonda € 31.000,00

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

Palermo 26/06/2024

