

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 260/2024
LOTTO A
Esperto stimatore: Arch. Anna Graziano

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 260/2024

CREDITORE PROCEDENTE **Omissis**

contro

DEBITORE/I ESECUTATO/I **Omissis**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONINA ALERIO
ESPERTO STIMATORE: ARCH. ANNA GRAZIANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO A

Appartamento ubicato in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 81, piano Terra. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 1, categoria A/4.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale della particella in cui insiste il lotto oggetto della presente, non definiscono pertanto con precisione i confini dell'unità immobiliare dalle proprietà aliene.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO A

PREMESSA

Con provvedimento del 24.10.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Anna Graziano, all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 6316, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28.10.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv.to Antonina Alerio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13.11.2024.

In data 21.02.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili ubicati in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 81-83, piano Terra, primo e lastrico solare, identificati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterni 1 – 2 e 4.

Oggetto della presente relazione è la sola unità immobiliare ubicata al piano terra ed identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 1.

Le unità immobiliari sono così indicate nell'atto di pignoramento:

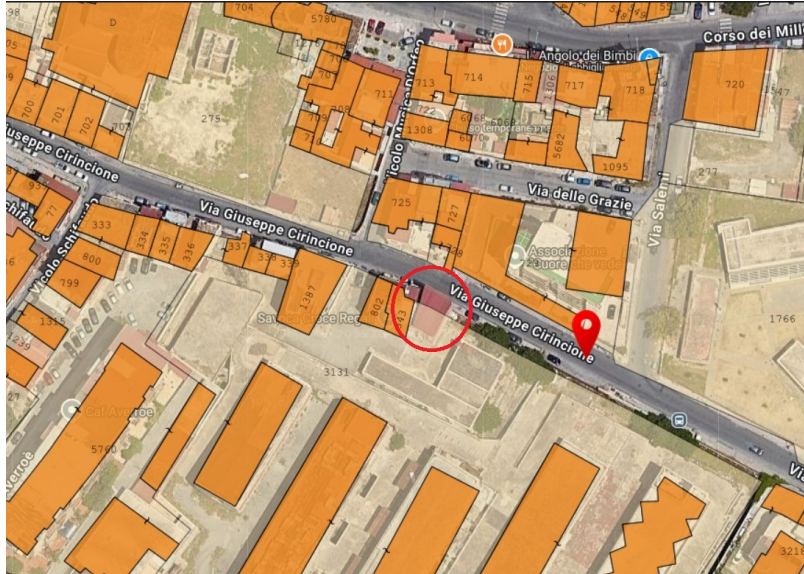
“Appartamento per civile abitazione, composto da piano terra, primo piano e lastrico solare, sito a Palermo, via Giuseppe Cirrincione n°83. Identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune: al foglio di mappa 77, particella 547 sub 2, piano 1, cat. A/4, vani 5, classe 3, rendita euro 108,46; al foglio di mappa 77 particella 547 sub 1, piano terra, cat. A/4, vani 4, classe 3, rendita euro 86,76; al foglio di mappa 77 particella 547 sub 4, piano 3, cat. F/5.”



Si allega visura catastale (**Allegato E**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps.



Dall'estratto di mappa e dalla foto satellitare di stimatrix si evince il mancato inserimento in mappa del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

La spesa necessaria per il rilievo topografico del fabbricato ed il successivo inserimento in mappa ammonta ad € 2.000,00. Suddetta somma deve essere divisa tra le quattro unità



immobiliari costituenti l'edificio. Pertanto la somma relativa all'immobile oggetto della presente è pari ad € 500,00.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Lotto A: Appartamento ubicato in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 81, piano Terra, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq.

Tipologia

Abitazione di tipo popolare A/4

Ubicazione:

via Giuseppe Cirrincione n. 81, Comune di Palermo (90124)

Caratteristiche strutturali

Struttura in muratura portante.

Accessi

Direttamente su strada, appartamento posto al piano terra.

Confini

Si precisa, come sopra riportato, che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, non è inserito in mappa catastale. Confina a nord con la via Giuseppe Cirrincione, ad est - a sud e ad ovest con la particella di terreno 3131 in cui al momento risulta inserito.

Pertinenze e dotazioni condominiali

Nell'atto di compravendita viene precisato quanto segue: *“Le vendite hanno luogo nello stato in cui gli immobili si trovano ben noto alla parte acquirente, con le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive purché legalmente costituite e trascritte.”*

Composizione interna

Nell'atto di compravendita viene indicato quale accesso all'unità immobiliare *“appartamento di piano terra con accesso dall'unica porta dell'edificio a Palermo in via Giuseppe Cirrincione n°83...”*



Ma l'accesso all'immobile avviene da via Giuseppe Cirrincione, al civico 81, ingresso prospiciente su pubblica via. Difatti la porta di accesso all'appartamento presente nel vano scala condominiale, risulta chiusa nei luoghi.

L'immobile è così composto: un soggiorno con apertura prospiciente su via Giuseppe Cirrincione, con annesso cucinino; un servizio igienico con finestra per l'aerazione naturale del vano; una camera da letto con finestra su area retrostante; un piccolo vano adibito anch'esso a camera da letto.

Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante altezza sono intonacate e colorate con idropittura lavabile. Le pareti di tutti i vani sono intonacate e colorate con idropittura lavabile.

I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Il prospetto è definito con intonaco civile per esterni ad idropittura.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le finiture interne sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia, non si conosce se lo stesso sia adeguato alla normativa vigente. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue.

Attestato di prestazione energetica

Non è presente attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è pari ad € 200,00.



Fotografie dei luoghi



Prospetto principale su via Giuseppe Cirrincione n°81.



Soggiorno.



Soggiorno.



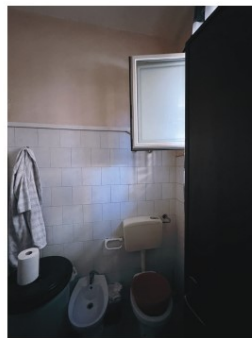
Cucina su soggiorno.



Cucina su soggiorno.



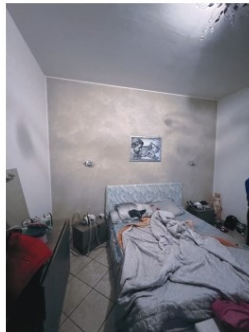
Cucina su soggiorno.



W.c.



W.c.



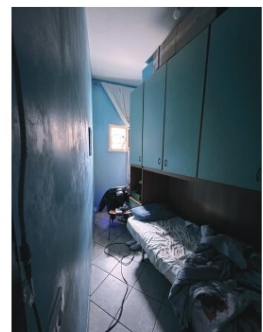
Camera da letto matrimoniale.



Camera da letto matrimoniale.



Camera da letto matrimoniale.

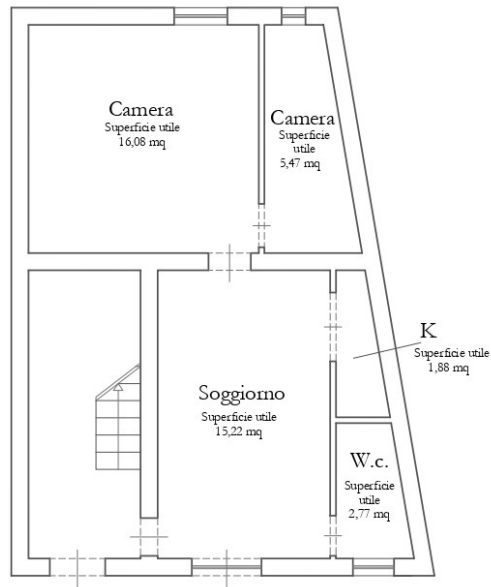


Vano adibito a camera da letto.

Superficie utile: la superficie utile è pari a 41,42 mq.

Superficie commerciale: la superficie commerciale totale 49,66 mq





Planimetria di rilievo (Allegato A)

Altezza utile interna: L'altezza interna utile è pari a circa 3,07 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità oggetto di esecuzione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) con i seguenti identificativi:

Fg	P.lla	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
77	547	1	2	A/4	3	4 vani	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 70 mq	€ 86,76

Intestatari catastali: Omissis, Proprietà 1/1.

L'immobile è ubicato catastalmente in via Giuseppe Cirrincione n°83 piano terra, ma il numero civico indicato sui luoghi è il n°81.

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, da oggi fino alla sua costituzione al Catasto Fabbricati.



- **Fig. 77 p.lla 547 sub.1 (Catasto Fabbricati – Comune di Palermo).**

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/01/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):

1. VARIAZIONE del 20/01/1983 in atti dal 02/12/1999 VAR. TOPONOMASTICA, VAR.CONSISTENZA (n. 283.2/1983).

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/01/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):

2. VARIAZIONE del 20/01/1983 in atti dal 10/11/1999 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE PER SUBALTERNAZIONE DELLA PARTICELLA (n. 283.1/1983)

Planimetria catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse diverse difformità, che si elencano di seguito:

1. Demolizione tramezzi e realizzazione di nuove tramezzature con conseguente nuova distribuzione degli spazi interni;
2. Leggera traslazione e riduzione e/o ampliamento delle aperture su prospetto principale;
3. Trasformazione in finestra delle aperture su prospetto retrostante;
4. Traslazione del fronte del prospetto principale (probabile errore di rappresentazione grafica).

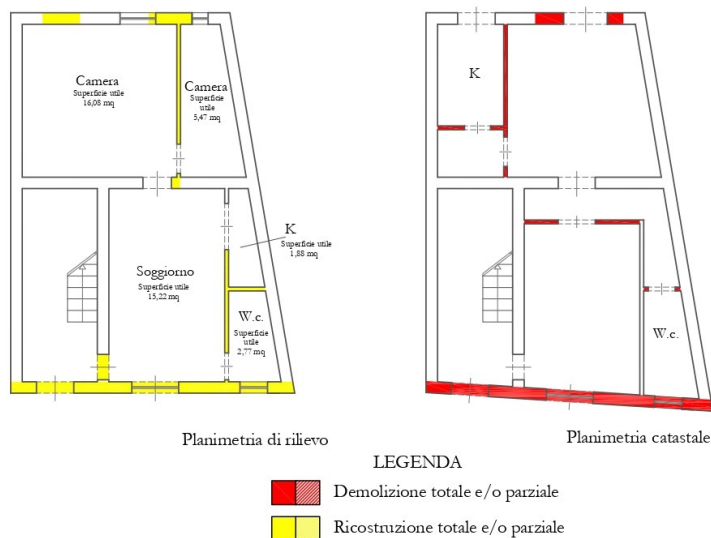
Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica delle difformità rilevate.



Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 900,00.



Estratto planimetria catastale (Allegato E)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato B)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Palermo via Giuseppe Cirrincione n. 83, piano Terra, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.77, p.lla 547, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq. Si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, non è inserito in mappa catastale e confina a nord con la via Giuseppe Cirrincione, ad est - a sud e ad ovest con la particella di terreno 3131 in cui al momento risulta inserito. La superficie utile è pari a 44,51 mq, mentre la superficie commerciale totale 49,66 mq.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza Edile n°27 del 10.01.1961, il cui progetto è stato approvato dalla C.E. nella seduta del 18.11.1960, con cui si autorizzava l'esecuzione *“in via Cirrincione n°83 delle opere di sopraelevazione di primo e secondo piano su piano terra esistente a condizione che non vengano adottate strutture in c.a....”*. Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato rilasciato, in data 17.07.1968 al prot.llo 12037, Certificato di abitabilità relativo ai piani primo e secondo (rapporto tecnico del 19.06.1967). Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edile n°27 del 10.01.1961 e lo stato di fatto rilevato: demolizione tramezzi e realizzazione di nuove tramezzature con conseguente nuova distribuzione degli spazi interni; leggera traslazione e riduzione e/o ampliamento delle aperture su prospetto principale; trasformazione in finestre delle aperture su prospetto retrostante; traslazione del fronte del prospetto principale (probabile errore di rappresentazione grafica). La difformità riportata al punto 4, ovvero la differente sagoma del fabbricato, è relativa alla costruzione originaria del fabbricato, così come le difformità riscontrate nelle aperture esterne (punti 2 e 3), in quanto come si evince dalla foto ricavata da google earth non vi è traccia di trasformazione delle aperture. Le difformità rientrano nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 2 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024. Qualora le difformità descritte, non dovessero ritenersi rientranti nella casistica di cui al comma 2-bis del menzionato art. 34-bis, le suddette difformità possono considerarsi rientranti nell'art.34-ter comma 3, del medesimo Decreto Salva Casa. Mentre gli abusi descritti al punto 1, possono essere sanati mediante la presentazione Cila tardiva, per il mantenimento delle opere interne eseguite senza



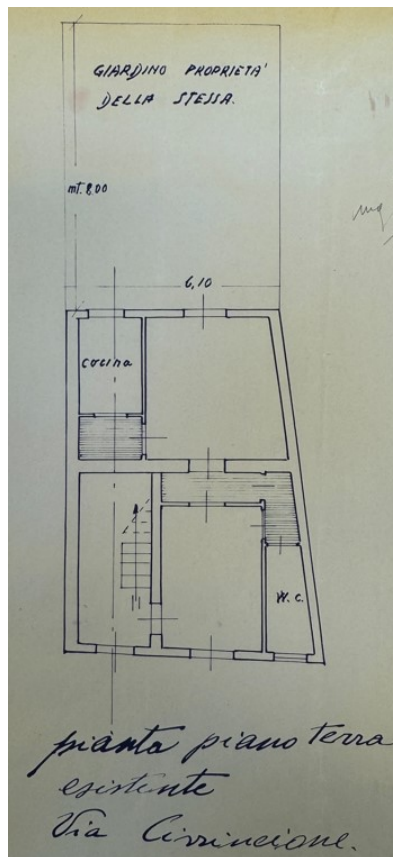
- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Lanusei (NU) **il 17/05/2007 al n. 32/48/7**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 27/02/2008 al n. 7117 di formalità; favore: Omissis, Omissis e Omissis, per 1/120 della piena proprietà ciascuno; contro: Omissis, deceduta il 28/04/2005, per 1/40 della piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33403 del 07/07/2007.*
- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo (PA) **il 04/06/2007 al n. 36/332/7**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/04/2008 al n. 15265 di formalità; favore: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per 12/1440 della piena proprietà ciascuno; Omissis, Omissis e Omissis, per 4/1440 della piena proprietà ciascuno; contro: Omissis per 4/60 della piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33402 del 07/07/2007.*
- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo (PA) **il 04/06/2007 al n. 35/332/7**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/04/2008 al n. 15285 di formalità; favore: Omissis, per 24/360 della piena proprietà; Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per 6/360 della piena proprietà ciascuno; Omissis, Omissis e Omissis, per 2/360 della piena proprietà ciascuno; contro: Omissis, per 1/5 della piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33401 del 07/07/2007.*
- **Certificato di Successione**, devoluta per Testamento in favore di Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per 1/5 della piena proprietà ciascuno, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 11/05/1984, den. n. 42 vol. n. 3128, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/02/1986 al n. 3651 di formalità, contro Omissis, per la piena proprietà - *Si rileva Accettazione Tacita di Eredità N.ro 33398 del 07/07/2007.*



QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza Edile n°27 del 10.01.1961, il cui progetto è stato approvato dalla C.E. nella seduta del 18.11.1960, con cui si autorizzava l'esecuzione *"in via Cirrincione n°83 delle opere di sopraelevazione di primo e secondo piano su piano terra esistente a condizione che non vengano adottate strutture in c.a...."*.



Estratto grafico del progetto allegato alla Licenza

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato rilasciato, in data 17.07.1968 al prot. llo 12037, Certificato di abitabilità relativo ai piani primo e secondo (rapporto tecnico del 19.06.1967).



Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edile n°27 del 10.01.1961 e lo stato di fatto rilevato:

1. Demolizione tramezzi e realizzazione di nuove tramezzature con conseguente nuova distribuzione degli spazi interni;
2. Leggera traslazione e riduzione e/o ampliamento delle aperture su prospetto principale;
3. Trasformazione in finestre delle aperture su prospetto retrostante, che consentivano l'accesso ad una corte di proprietà della stessa ditta non rilevata sui luoghi;
4. Traslazione del fronte del prospetto principale (probabile errore di rappresentazione grafica).

La difformità riportata al punto 4, ovvero la differente sagoma del fabbricato, è relativa alla costruzione originaria del fabbricato, così come le difformità riscontrate nelle aperture esterne, in quanto come si evince dalla foto sottostante ricavata da google earth non vi è traccia di trasformazione delle aperture.



Inoltre non si evince la presenza di alcuna corte retrostante, in quanto non vi sono accessi e non vi è alcuna menzione nell'atto di compravendita del 05.07.2007, rep. 82274/11353.

Le difformità rilevate rientrano nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 2 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024 (conversione del D.L. 69/2024 del



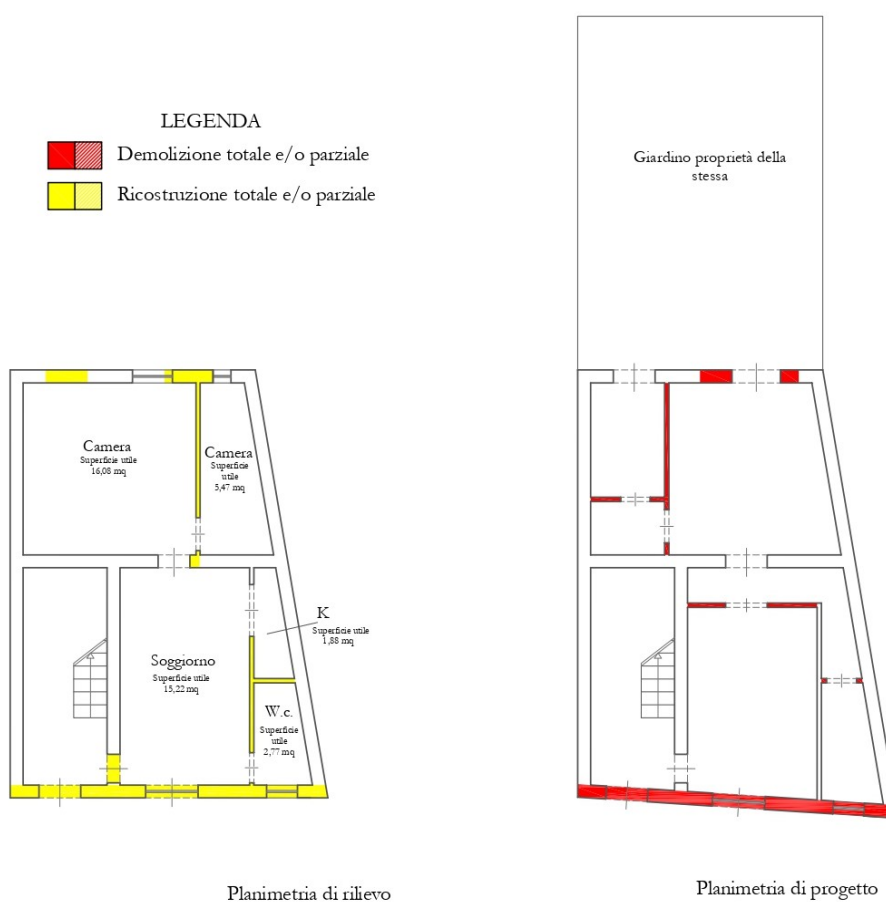
29.05.2024), recepita in Sicilia dalla L.R. 27/2024, pubblicata sul G.U.R.S. del 20.11.2024, che si riferisce alle tolleranze esecutive. Ovvero per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2: il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”*. Il successivo comma 3 dell'art.34-bis, riporta quanto segue: *“le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”* Suddetto comma si riferisce agli immobili, non oggetto di tutela. Nel caso in questione l'immobile non è ubicato in area di vincolo paesaggistico.

Qualora le difformità descritte, non dovessero ritenersi rientranti nella casistica di cui al comma 2-bis del menzionato art. 34-bis, le suddette difformità possono considerarsi rientranti nell'art.34-ter comma 3, del medesimo Decreto Salva Casa, che recita quanto segue: *“nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36 bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis”*.

Mentre gli abusi descritti al punto 1, possono essere sanati mediante la presentazione Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00.



Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo Docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate, come riportato nel precedente paragrafo, ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità (Allegato C)

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- presentazione pratica ai sensi dell'art.34-bis/34-ter L.105/2024.....€ 3.000,00;
- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.000,00;
- redazione Ape.....€ 200,00;



- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria € 800,00;
- certificazioni impianti.....€ 400,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 900,00;
- inserimento in mappale del fabbricato, quota pari ad.....€ 500,00.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi pari a € 7.800,00

Si precisa che in questa sede non è possibile quantificare i costi di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, adeguamenti necessari per il rilascio dei certificati di conformità. Poiché, per la determinazione dei costi di adeguamento, è necessario in primis il rilievo, eseguito mediante saggi ispettivi, da parte di un tecnico certificatore, dello stato in cui versano gli impianti. Successivamente è necessario eseguire l'adeguamento o la sostituzione dell'impianto stesso, in virtù dell'esito degli accertamenti dell'impiantista.

Dal p.r.g. di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "Netto storico", ossia Manufatti con valenze storico architettoniche - Normati dalla "Scheda Norma", per la quale sono previste le seguenti norme tecniche di attuazione:

“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

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: inferrate, 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 redistribuzione 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. 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 seguente 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 nelle tavole "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 complementarità 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, denunzia 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 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.
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 soppalcature 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 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.*
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*



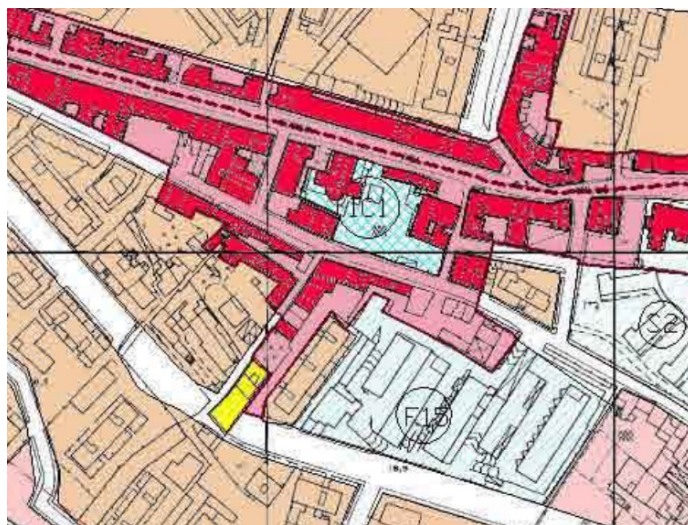
analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.

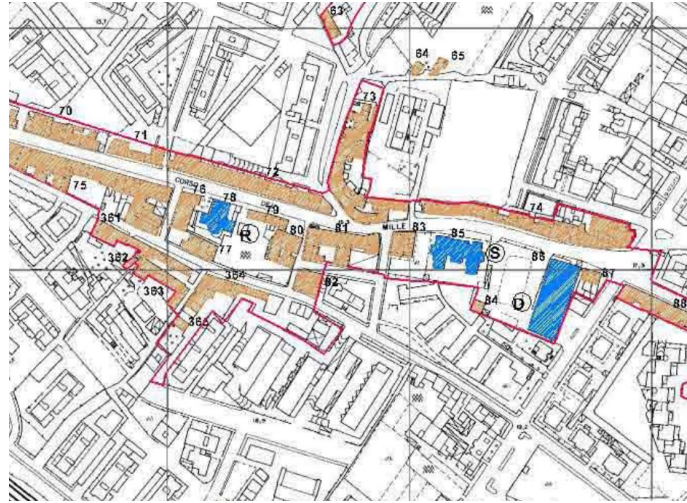
7. *Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.*
8. *Abrogato*

*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 verifichi 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.*
3. *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.*





QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La sottoscritta ha risposto al presente quesito con deposito di relazione in data 24.04.2025, si rimanda pertanto di seguito a quanto esposto nella bozza di relazione relativa alla determinazione del canone di locazione, che si riporta di seguito.

“Le unità immobiliari, come sopra precisato, risultano occupate con regolari Contratti di Locazione. La categoria catastale è A4, ossia “Abitazione di tipo popolare”, pertanto l'utilizzo delle stesse è conforme alla relativa categoria catastale.

Sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, inerenti la demolizione e ricostruzione di tramezzi interni.

La sottoscritta non ha ancora avuto modo di verificare la documentazione inerente la liceità edilizia/urbanistica delle unità e pertanto di verificare la rispondenza di queste ultime con lo stato dei luoghi.

La sottoscritta procede alla quantificazione del canone di locazione, in considerazione della sola “consistenza” indicata in visura catastale.



Stima del canone di locazione

Secondo il rapporto immobiliare curato da professionisti del settore (Nomisma, FLAIP, Gabetti e Tecnocasa) il quadro congiunturale riferito al periodo in oggetto, presenta una stabilizzazione nell'andamento del mercato nell'anno 2014, che trova una contrazione a partire dall'anno 2015. In quanto la difficoltà di accesso all'acquisto ha determinato lo spostamento di parte della domanda immobiliare verso la soluzione locativa. Le locazioni subiscono pertanto una stabilizzazione del loro andamento. Ai fini della quantificazione del canone locativo per l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, si utilizza il metodo comparativo, o del confronto diretto con i canoni locativi di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, ricadenti nella stessa zona e relativi all'epoca d'interesse. Non si ritiene adeguato per il caso de quo utilizzare i procedimenti di stima indiretti o analitici, in quanto è opportuno utilizzare quest'ultimi solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene. Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare e delle quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e dai siti web specialistici, risulta che nel 2° semestre 2024 i valori locativi per immobili analoghi a quello in esame si attestavano mediamente tra 4,00 €/mq e 5,20 €/mq lordo al mese.

- Unità immobiliare ubicata in via Giuseppe Cirincione n°83, PT:

Considerando la superficie catastale pari a 70,00 mq, il canone locativo mensile dell'abitazione popolare si stima: $70,00 \text{ mq} * 4,20 \text{ €/mq} = 294,00 \text{ €/mese}$.

Pertanto si ritiene congruo il contratto di locazione del 13.09.2019 registrato in pari data, con validità rinnovata sino al 31.08.2027 e canone mensile pari ad € 300,00.”

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € **6.200,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € **200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € **900,00** per l'aggiornamento del docfa catastale e con un costo pari a circa € **500,00** per



l'aggiornamento del mappale con l'inserimento in mappa del fabbricato, come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Ipoteca Volontaria n°13008 del 07/07/2007 a favore di Omissis, con sede in Bologna (BO) e contro Omissis ed Omissis, debitore non datore di ipoteca; detta ipoteca viene concessa per € 387.000,00, su € 225.000,00 di capitale finanziato con mutuo del 05.07.2007, rep. 82275 racc. 11354, a rogito del Notaio La Fata Guglielmo, registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 06.07.2007 al n.4785 serie 1T;
2. Trascrizione nn.26590/21385 del 31/05/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 17/04/2024 numero di repertorio 5332 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Palermo sede Palermo a favore di Omissis, contro Omissis.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Nulla da riferire.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo pec in data 15.01.2025 al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, in cui si richiedeva certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento, detto Commissariato rispondeva con pec del 15.01.2025, allegata alla presente perizia, come segue: *“ In riscontro alla richiesta della S.V., si comunica che gli immobili siti in Palermo via Giuseppe Cirincione 83 censiti al fg. 77 p.lla 547 sub. 2 - 1 - 4, non ricadono in area gravata da usi civici”.*



QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono 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...

Non vi è condominio costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

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 dell'esperto 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. 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" (OMI). Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorate e del loro stato di conservazione, in



funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 800,00** per metro quadrato di superficie.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

I coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare.

	Sup. Utile Interna	Sup. Reale	Coeff. di ragguaglio	Sup. Commerciale
Piano terra	41,42 mq	49,66 mq	1	49,66 mq
Totale				<u>49,66 mq</u>

- computata con altezza massima $h > 1,5$ m

Pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$49,66 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 39.728,00}$$

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.200,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.400,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile è **deprezzato di euro:**

$$V = \mathbf{€ 39.728,00} - € 6.200,00 - € 1.400,00 - € 200,00 = \mathbf{€ 31.928,00}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **€ 31.928,00.**



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 31.928,00 – 5% di € 1.596,40 = € 30.331,60

che si arrotondano in

€ 30.331,60

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

Palermo, 21.07.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Anna Graziano

