



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 101/2024 R.G.E.



C.T.U.

Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817



Consulenza tecnica d'ufficio
RELAZIONE LOTTO UNICO



Premessa e mandato..... pag.
2

Controlli preliminari, verifica della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c..... pag. 2

Risposta al quesito n°1: (diritti reali e beni oggetto del pignoramento)..... pag. 2

Risposta al quesito n°2: (elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione analitica)..... pag. 4

Risposta al quesito n°3: (identificazione catastale)..... pag. 6

Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto pag. 7

Risposta al quesito n°4: (schema sintetico-descrittivo del lotto)..... pag. 8

Risposta al quesito n°5: (ricostruzione dei passaggi di proprietà) pag. 8

Risposta al quesito n°6: (verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico).... pag. 8

Risposta al quesito n°7: (stato di possesso dell'immobile)..... pag. 9

Risposta al quesito n°8: (vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene)..... pag. 9

Risposta al quesito n°9: (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale)..... pag. 10

Risposta al quesito n°10: (esistenza di pesi od oneri di altro tipo)..... pag. 10

Risposta al quesito n°11: (spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso).... pag. 10

Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni)..... pag. 10

CONCLUSIONI pag.

Premessa e mandato

Con provvedimento del 07/10/2024 il sottoscritto Arch. Salvatore Chimenti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5349 con studio professionale in Partinico in via Passarelli 12, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 101/2024 del Tribunale di Palermo.

Controlli preliminari, verifica della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. Dall'esame di quest'ultima si evince che la stessa si estende per un periodo pari ad almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento e più precisamente all'atto di donazione del 22/06/1994 rep. 122102 trascritto a Palermo il 25/06/1994 ai nn. 24830/18064. Per quanto riguarda lo stato civile del debitore si è appurato che lo stesso risultava di stato civile libero al momento dell'acquisizione del bene.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 26/11/2024 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Terrasanta n. 82 ed in tale data si esperivano gli usuali rilievi tecnici e fotografici.

A supporto dell'indagine peritale si è acquisita e consultata la seguente documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico:

- visura catastale, planimetria ed estratto di mappa per una corretta individuazione dell'immobile;
- copia dell'atto di donazione del 22/06/1994 rep. 122102 racc. 7574 Notaio Salvatore Stella.

Risposta al quesito n°1: (diritti reali e beni oggetto del pignoramento)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Terrasanta n. 82 piano primo,

la 226 sub 18 cat

- ASTE
nell'atto di pignorare

ASTE
titolarità agli

Ai fini dell'e
raffronto de

di pignoramento si fa
pa catastale della z



si riporta in allegato

ASTE GIUDIZIARIE®

piano prim
Detto bene

pa 50 p.la 226 sub
anta, a nord-ovest

Risposta al quesito n°2: (elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione analitica)

L'immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un edificio condominiale a 8 elevazioni fuori terra con ingresso dal corpo scala su via Terrasanta civ. 82, zona urbana semicentrale della città in prossimità di *Villa Trabia* e *Stazione*



Notarbartolo.

L'unità immobiliare, posta al piano primo e servita anche da impianto ascensore, è composta da un piccolo disimpegno di ingresso-corridoio che distribuisce i vani dell'abitazione, questi ultimi costituiti da doppio vano salone, n. 2 camere da letto prospicienti la via Terrasanta, cucina, servizi ed un'ulteriore camera prospiciente il lato più interno sul cortile dove si affaccia un ampio terrazzo pertinenziale. Tra gli accessori sono altresì presenti n. 2 servizi igienici di cui uno a servizio esclusivo di una delle camere da letto (quest'ultima dotata anche di

cabina armadio) una lavanderia ed un ripostiglio.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 180 mq oltre quella del balcone su via Terrasanta di circa 10 mq. ed il terrazzo di mq. 65 di cui una porzione di mq. 13 coperta

da tettoia metallica.

L'altezza interna dei vani è di ml. 3,10 ad eccezione del vano adiacente la cucina dove il soffitto è a falda inclinata rivestito in legno con altezza variabile da ml. 2,50 a ml. 2,00 così come nel piccolo servizio igienico adiacente.



Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in parquet per il salone, corridoi e camere da letto e in piastrelle di ceramica per la cucina e i restanti vani accessori. Gli infissi sono in alluminio di cui

alcuni protetti da serrande in pvc e le porte interne in legno, mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina sono anch'essi in ceramica. È presente impianto di riscaldamento con radiatori d'alluminio e le tinteggiature interne sono in colori tenui.



Sul terrazzo prospiciente il cortile interno dello stabile è presente una porzione di copertura metallica protetta da pannellatura in plexiglass alveolare ed un piccolo vano tecnico di limitata

altezza dove è stata ubicata la caldaia allacciata alla rete del gas.



Per quanto concerne infine lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo ad eccezione di alcune problematiche di ammaloramenti ed esfoliazioni di intonaci esterni nel muretto perimetrale del terrazzo.



Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si riporta una riduzione della planimetria.



Di seguito il computo delle superfici commerciali rilevate ed i relativi coefficienti di omogeneizzazione.

Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vani principali	178,79 mq	1	179,79 mq	NE	buone
balcone su via Terrasanta	9.74 mq	0,25	2,43 mq	NE	buone
terrazzo scoperto (fino a 25mq, l'eccedenza al 10%) = 6,25+2,67mq	51,66 mq	0,25	8,92 mq	SO	buone
terrazzo coperto	13,04 mq	0,35	4,56 mq	SO	buone

Totale superficie commerciale

195,70 mq

Certificazione Energetica

L'immobile non risulta censito nel catasto energetico dei fabbricati della Regione Siciliana per cui risulta sprovvisto di A.P.E.

Risposta al quesito n°3: (identificazione catastale)

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati come segue:

N.C.E.U. – Comune di Palermo

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
50	226	18	A/2	3	8,5 vani	636,53
Via Terrasanta n. 82, piano 1						

Sono state acquisite la visura catastale storica, la planimetria dell'unità immobiliare e l'estratto di mappa della zona.

Per quanto riguarda la storia catastale del bene si indicano le seguenti variazioni:

- l'unità immobiliare risulta censita sin dall'impianto meccanografico con costituzione in atti dal 10/06/1994 per mancata acquisizione;
- in data 09/11/2015 si registra variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione così come nel negozio di acquisto e non sono state eseguite variazioni catastali di comune censuario, foglio, particella o subalterno né da parte

dell'esecutato né disposte d'ufficio successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

Dal sopralluogo tecnico condotto presso l'immobile e da un confronto dei luoghi con la planimetria catastale si rilevano alcune difformità nella distribuzione interna dell'alloggio. In particolare sono state modificate alcune porzioni di tramezzatura interna nei disimpegni della zona notte, nel vano salone dove è stata eliminata una porta e modifiche ai servizi igienici.

Inoltre è stata incrementata la superficie utile dell'appartamento con la chiusura di una parte del terrazzo dove è stato ampliato il vano cucina e ricavato una lavanderia.

Per la correzione della scheda planimetrica dell'u.i. è possibile presentare atto di aggiornamento catastale con procedura DOCFA i cui costi onnicomprensivi di onorari tecnici si assumono pari ad € 650,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

Risposta al quesito n°4: (schema sintetico-descrittivo del lotto)

LOTTO UNICO – proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di appartamento sito in Palermo via Terrasanta n. 82, piano primo, confinante a nord-est con via Terrasanta, a nord-ovest con vano scala e ascensore, a sud est con proprietà complanare e a sud-ovest con corte interna.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale con difformità planimetriche e difformità urbanistiche rispetto alla Licenza di costruzione n. 370 del 07/03/1956 (con opere sanabili).

PREZZO BASE € 165.100,00

Risposta al quesito n°5: (ricostruzione dei passaggi di proprietà)

Agli attuali comproprietari l'immobile è pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto di donazione del 22/06/1994 rep. 122102 racc. 7574 ai rogiti del Notaio Salvatore Stella di Palermo, trascritto il 25/06/1994 ai nn. 24830/18064 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Pervenuto a quest'ultimo per averlo acquistato da potere dei coniugi ***** e ***** giusto atto di vendita del 21/12/1990 a rogito del Notaio Vittorio Barone

di Palermo rep. 44926 racc. 3580, registrato il 24/12/1990 al n. 15201-1V e trascritto il 24/12/1990 ai nn. 49941/37504; a loro volta i suddetti coniugi ne erano proprietari da potere della società P.I.S.A.M. S.p.a. giusto atto del 12/07/1958 a rogito del Notaio G. Tanteri di Palermo, ivi registrato il 29/07/1958 al n. 1102 e trascritto il 07/08/1958 ai nn. 20279/17643.

Risposta al quesito n°6: (verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico)

Dalle ricerche effettuate si è trovato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato dalla soc. P.I.S.A.M. S.P.A. in forza di Licenza di Costruzione n. 370 del 07/03/1956 e l'appartamento in questione dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n. 9840 del 12/11/1957.

Da un confronto tra gli elaborati grafici di progetto, la descrizione fatta nella suddetta abitabilità del 1957 e lo stato dei luoghi si è appurato che sono presenti alcune difformità urbanistiche ed in particolare:

- modifiche alla tramezzatura interna con eliminazione e ricostruzione di alcune porzioni murarie divisorie tra i vari ambienti per una migliore fruibilità dell'alloggio;
- copertura di parte del terrazzo prospiciente il cortile lato sud-ovest con struttura costituita da pannelli coibentati e chiusure vetrate per una superficie coperta di 30 mq. al cui interno è stato anche ricavato un vano lavanderia;
- copertura con tettoia metallica e pannelli in plexiglass alveolare di una porzione del terrazzo con appoggio sul prospetto esterno per circa 13 mq;
- realizzazione di un locale tecnico dell'altezza di 1,60m circa per l'alloggio della caldaia sempre sul terrazzo.

Per quanto attiene alla regolarizzazione urbanistica di dette variazioni interne è possibile presentare pratica edilizia “C.I.L.A. tardiva” mediante il pagamento della dovuta sanzione comunale pari ad € 1.000,00 per opere già realizzate oltre diritti di istruttoria di € 150,00 e onorari tecnici che si stimano complessivamente in € 1.500,00. Per quanto attiene invece alla copertura e chiusura del terrazzo è altresì possibile procedere alla regolarizzazione di detto abuso mediante presentazione di pratica ex art. 20 L.R. n.4/2003 con il pagamento

di sanzione pari ad € 50 per ogni metro quadrato di superficie che nel caso in specie è pari complessivamente a mq. 45 (comprendendo anche la realizzazione del piccolo volume tecnico del locale caldaia) per cui in totale € 2.250,00 a cui sommare il costo dei diritti di istruttoria pari ad € 150,00 (nel caso di opere eseguite) ed onorari tecnici per ulteriori € 1.500,00 di presentazione della pratica.

Quindi in definitiva i costi di regolarizzazione urbanistica nel complesso sono pari ad € 6.550,00 da detrarre dal valore finale di stima.

Risposta al quesito n°7: (stato di possesso dell'immobile)

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Risposta al quesito n°8: (vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene)

Sulla scorta della documentazione in atti si evincono le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno

Vincoli ed oneri da regolarizzare nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- nessuna;

Pignoramenti:

- nessuno.

Altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sequestro conservativo del 11/01/2023 rep. n. 89 del Tribunale di Palermo, trascritto il 13/01/2023 ai nn. 1681/1333 annotato in data 31/01/2024 ai nn. 5209/595 in forza di atto giudiziario (sentenza di condanna esecutiva) del 11/01/2024 rep. n. 121 Tribunale di Palermo.
- Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 6.550,00

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 650,00

Risposta al quesito n°9: (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale)

Dalle indagini tecniche esperite non risulta che l'area di sedime del fabbricato né la particella di terreno ricadono su suolo demaniale.

Risposta al quesito n°10: (esistenza di pesi od oneri di altro tipo)

Da verifiche comparate presso i pubblici uffici è emerso che per l'area su cui insiste il bene pignorato non gravano censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito n°11: (spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso)

A seguito di richiesta all'amministrazione condominiale del Condominio di via Terrasanta 82 è emerso che a carico dell'unità immobiliare sono pendenti quote insolute per un importo di € 3.230,09 alla data del 29/01/2025.

Mentre le spese ordinarie di gestione dell'immobile sono variabili mediamente da 50€ a 90€ mensili.

Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni)

Criterio di stima

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto attraverso il procedimento per “*comparazione diretta*”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della

rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (*po*), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate) e di quella cartografica GEPOI riferite al 2° semestre 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona C1 microzona 11 (*Semicentrale/Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gsperi-Giotto-Nebrodi-Galilei*) con valori per abitazioni di tipo civile pari a valore min. OMI 1500 €/mq - valore max OMI 1950 €/mq.

Per quanto attiene invece ai valori di mercato espressi dagli operatori immobiliari locali ovvero i cosiddetti "*asking price*", analizzando le richieste della zona, si è trovato che un appartamento con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di manutenzione ordinarie, viene immesso sul mercato con un prezzo variabile da 1500 a 1800 €/mq (*fonte: annunci web Hopps Immobiliare Palermo, Carlino Immobiliare, affiliato Tecnocasa Studio terrasanta srl, Eureka Servizi Immobiliari Palermo*) al lordo di un margine di contrattazione.

Nel caso in specie, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame nonché delle condizioni generali di manutenzione e dai coefficienti di merito calcolati si è ottenuto un valore unitario pari ad €/mq 1.815,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi

unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

$$Vmb = \text{€/mq. } 1.815,00 \times 195,70 \text{ mq.} = \text{€ } 355.195,50$$

Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Palermo - Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 5% del valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi occulti e per la vendita forzata del bene	€ 17.759,77
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 650,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 6.550,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 330.235,73
Valore della quota di ½ da porre a base d'asta	€ 165.117,87

Considerazioni sull'eventuale separazione della quota indivisa

In riferimento alla possibilità di separazione in natura del bene (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota) si precisa che l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo della quota indivisa di 1/2 del bene da porre a base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda a:

Valore = € 165.100,00 (centosessantacinquemilacento/00)

Lì, 02/04/2025

Arch. Salvatore Chimenti via Passarelli 12 – Partinico (PA)


 Arch. Chimenti Salvatore
 n. 5349
 Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Palermo



IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti





TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 101/2024 R.G.E.



C.T.U.
Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

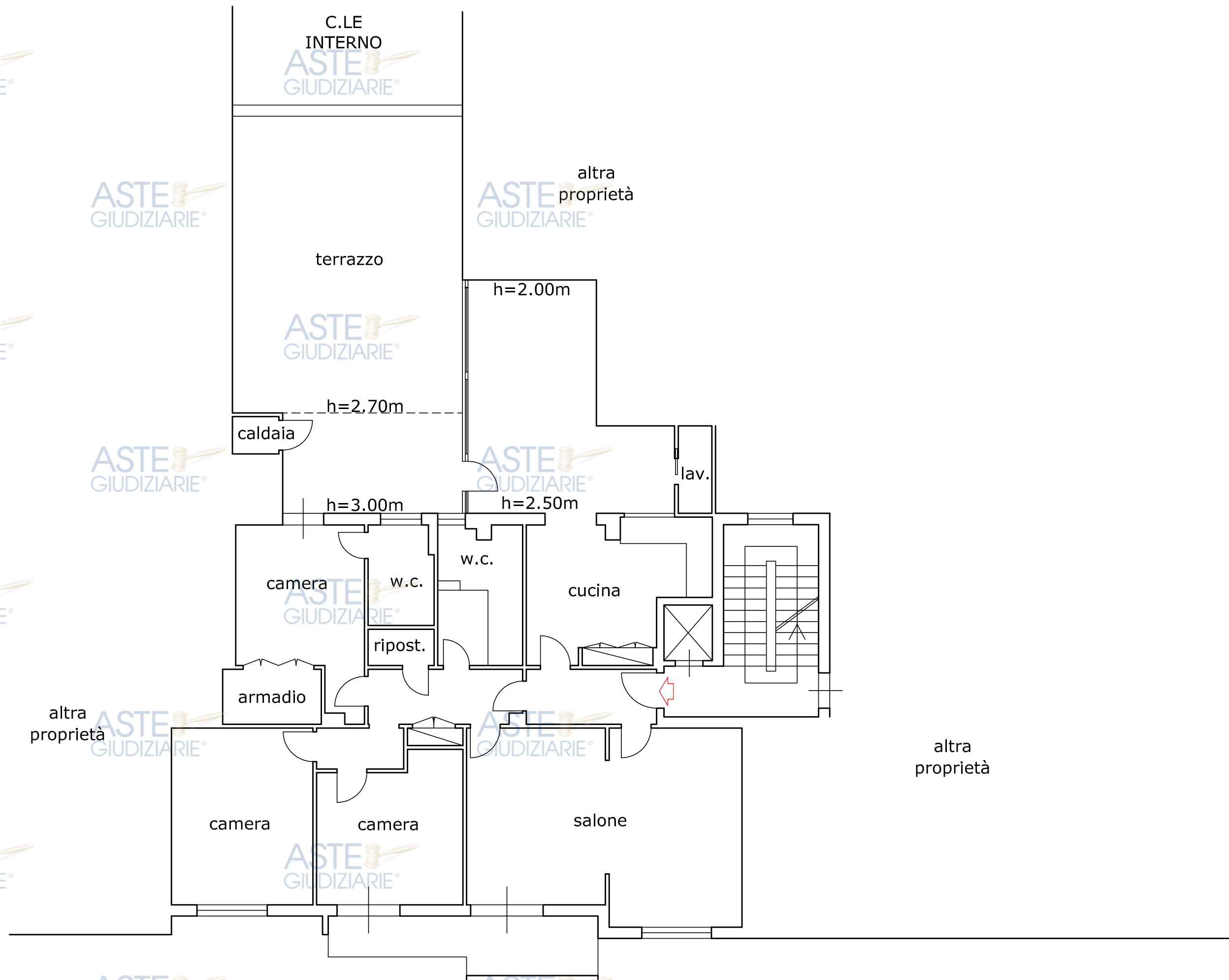


Elaborati Grafici





sovrapposizione mappa catastale/foto aerea



PIANO PRIMO
H=3,10m



C.LE
INTERNO

terrazzo

altra
proprietà

caldaia

lav.

camera

W.C.

W.C.

cucina

ripost.

armadio

altra
proprietà

camera

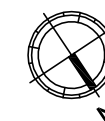
camera

altra
proprietà

PIANO PRIMO
H=3,10m

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifiche pareti interne



OGGETTO
DIFFORMITA' CATASTALI

SCALA
1:100

C.LE
INTERNO

terrazzo

altra
proprietà

caldaia

camera

W.C.

W.C.

cucina

ripost.

armadio

altra
proprietà

camera

camera

altra
proprietà

PIANO PRIMO
H=3,10m

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

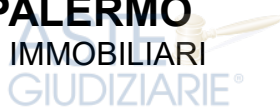
-  modifiche pareti interne
-  copertura terrazzo originario con pannelli coibentati e chiusure vetrate (superficie coperta mq. 30)
-  tettoia metallica coperta da plexiglass (superficie coperta mq.13)



OGGETTO	SCALA
DIFFORMITA' URBANISTICHE	1:100



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 101/2024 R.G.E.



C.T.U.
Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817



Documentazione Fotografica



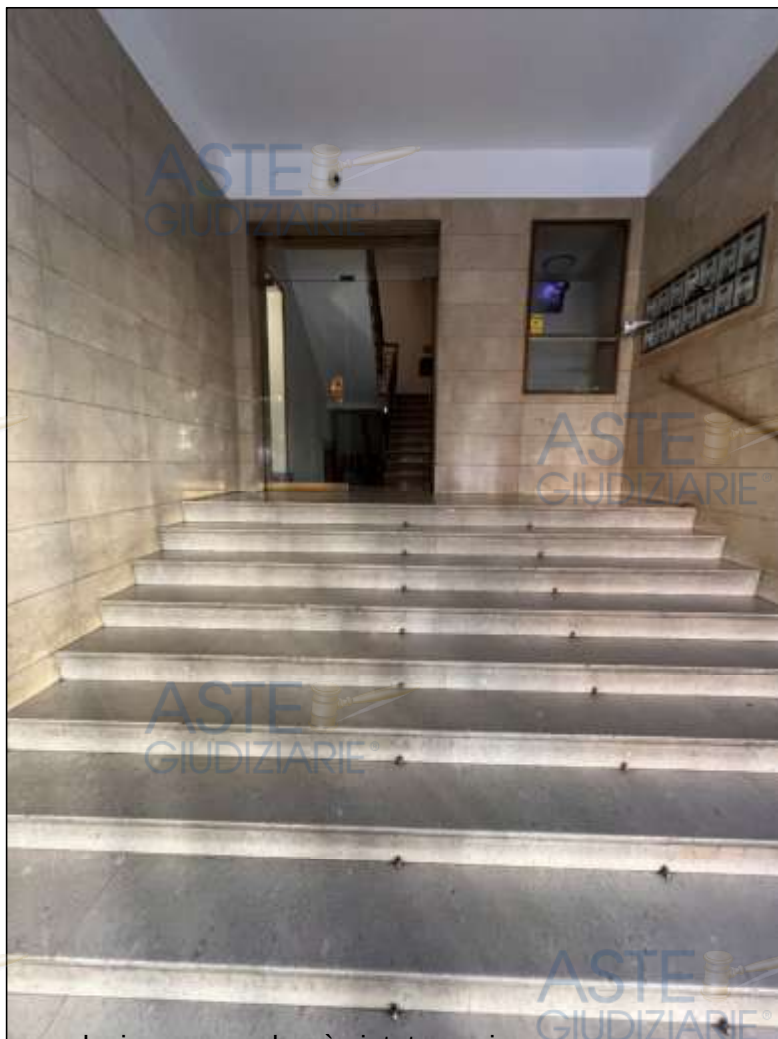


vista su via Terrasanta





viste accesso e androne scala





disimpegno d'ingresso



vano cucina



vano cucina





viste terrazzo





vista doppio vano soggiorno



disimpegno zona notte



camera matrimoniale con w.c. di pertinenza





camere singole e w.c.





balcone su via Terrasanta