



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 116/2023 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 1



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Imperiale



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. 12

Premessa e mandato

Con provvedimento del 18/04/2024 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. 116/2023 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.

Per quanto riguarda lo stato civile del debitore si è appurato che lo stesso si trova in regime di comunione legale.

Completati tutti gli accertamenti preliminari il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 16/09/2024 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Rossi n. 22 ed in data 11/10/2024 presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Platani n. 1 esperando gli usuali rilievi tecnici e fotografici.

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

- visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa per una corretta individuazione dei cespiti immobiliari;
- copia dell'atto di vendita del 04/05/1990 rep. 42949/7760
- copia dell'atto di vendita del 29/10/1981 rep. 81345/7760

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 Rossi n. 22 piano T, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.lla 268 sub 2 graffata con p.lla 853 cat. A/2 consistenza 6 vani;

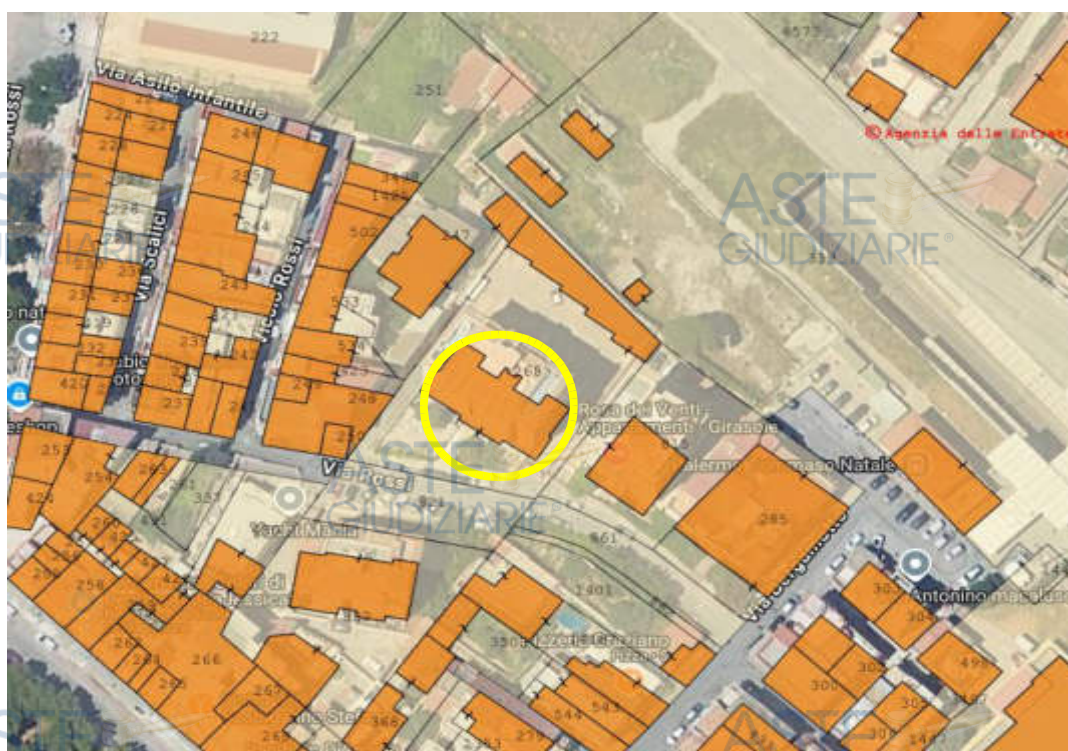
• appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Platani n. 1 piano 1, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.lla 360 sub 2 cat. A/4 consistenza 2,5 vani; con i seguenti diritti reali:

- *proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nato a ***** il ***** in regime di comunione legale dei beni con ******;
- *proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nata a ***** il ***** in regime di comunione legale dei beni con ******;

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in proprio favore.

Si precisa inoltre che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento e i dati catastali in esso indicati risultano inesatti in quanto il bene di via Platani è indicato erroneamente come piano terra nel pignoramento invece che piano 1.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento si fornisce di seguito un raffronto delle foto satellitari con le mappe catastali:



sovrapposizione della mappa catastale alla foto satellitare (via Rossi)



sovrapposizione della mappa catastale alla foto satellitare (via Platanì)

La stesse riproduzioni si riportano in allegato alla perizia.

In base alle caratteristiche dei beni pignorati, sulla scorta del sopralluogo eseguito nonché per una migliore appetibilità sul mercato, si è decisa la formazione di n. 2 lotti per la vendita indicati come segue:

LOTTO 1

appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Rossi n. 22 piano T, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.lla 268 sub 2 graffata con p.lla 853 cat. A/2 consistenza 6 vani;

Detto bene confina a sud/ovest con la via Rossi, a nord-est e sud-est con passaggio e spazio comune condominiale, a nord-ovest con androne di ingresso al vano scala.

LOTTO 2

unità immobiliare di civile abitazione sito in Palermo via Platani n. 1 piano 1, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.lla 360 sub 2 cat. A/4 consistenza 2,5 vani;

Detto bene confina a sud/ovest con la via Del Bono, a nord-ovest con via Platani, e negli altri lati con proprietà diverse.

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

LOTTO 1

L'immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale a più elevazioni fuori terra con ingresso dal corpo scala e androne su via Rossi civ. 22



L'unità immobiliare abitativa si sviluppa al piano terra rialzato ed è composta da un piccolo disimpegno di ingresso che immette sul più ampio vano soggiorno e da un corridoio che

distribuisce i restanti vani dell'abitazione, questi ultimi costituiti da cucina abitabile con ripostiglio-dispensa prospiciente il lato nord-est, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici ed un piccolo soppalco ricavato nel corridoio della zona notte.



La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 120 mq e fa parte esclusiva dell'abitazione una corte sul fronte principale di via Rossi con sistemazioni a verde, camminamenti e balcone per circa 40 mq.

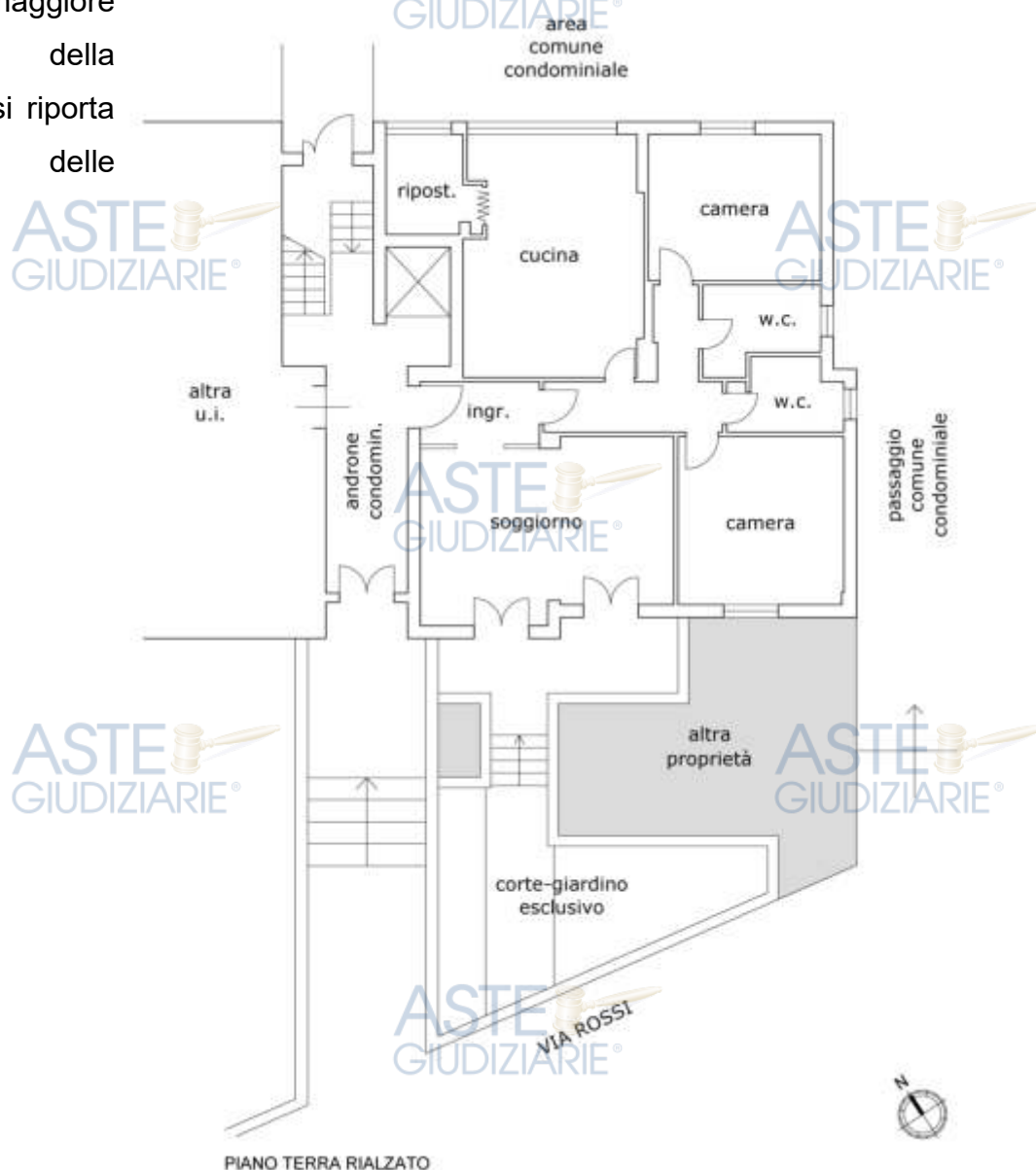
L'altezza interna dell'abitazione è pari a ml. 3,20.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica di varia cromia, infissi in alluminio con vetro camera protetti da serrande in pvc, porte interne in legno tamburato con pannelli a vetro, rivestimenti in ceramica nelle pareti per i servizi, e tinteggiatura in colore bianco nei vari ambienti. Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

L'appartamento confina a nord-est (lato cucina) con area condominiale, nel lato sud-est con passaggio di accesso ai box del condominio, a sud-ovest con la via Rossi (dove insiste la corte-giardino esclusiva) e a nord-ovest con l'androne da cui si accede.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo .

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si riporta una riduzione delle planimetrie.



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 P.t.	121,38 mq	1	121,38 mq	NE-SO	buone
balcone	11,25 mq	0,25	2,81 mq	SO	buone
giardino pertinenziale	25,62 mq	0,15	3,84 mq	SO	buone
Totale superficie commerciale			128,03 mq		

Certificazione Energetica

Dalle ricerche effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia) si è rilevato che l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013.

Risposta al quesito n°3: (identificazione catastale)

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

N.C.E.U. – Comune di Palermo

Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
7	268 853	2	A/2	6	6 vani	433,82
Via Rossi n. 22 piano T						

Sono state acquisite le visure catastali storiche, le planimetrie delle unità immobiliari e l'estratto di mappa della zona.

Per quanto riguarda la storia catastale dei beni si indicano le seguenti variazioni:

- l'unità immobiliare risulta censita all'impianto meccanografico dal del 30/06/1987;
- in data 08/11/1999 prot. 149440 si registra variazione per classamento di u.i.;
- in data 04/05/2015 si registra variazione toponomastica;
- in data 09/11/2015 si registra variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 09/02/2016 e 24/09/2018 si registrano ulteriori variazioni di toponomastica.

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 difformità di consistenza interna dell'unità immobiliare per ampliamento del vano cucina sul preesistente terrazzo prospiciente l'area condominiale

sul retro del condominio oltre ad eliminazione di parete divisoria tra cucina e servizio igienico per cui la situazione catastale non risulta conforme.

Per la regolarizzazione di tali difformità è possibile presentare atto di aggiornamento catastale DOCFA con redazione di nuova scheda planimetrica e riclassamento i cui costi si stimano forfettariamente pari ad € 600,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

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

LOTTO 1 – piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Rossi n. 22 piano T, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.IIIa 268 sub 2 graffata con p.IIIa 853 cat. A/2 consistenza 6 vani

Confinante a sud/ovest con la via Rossi, a nord-est e sud-est con passaggio e spazio comune condominiale, a nord-ovest con androne di ingresso al vano scala.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale con difformità catastali ed urbanistiche.

PREZZO BASE € 154.500,00

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

Agli attuali comproprietari la piena proprietà del bene è pervenuta per atto di compravendita del 04/05/1990 rep. 42949/7760 Notaio Leoluca Crescimanno in Palermo trascritto il 08/05/1990 ai nn. 18358/13796 da potere di ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il *****.

In capo a questi ultimi per acquisto fattone da potere della società ***** con atto del 22/03/1984 in Notar Salvatore Stella, registrato a Palermo il 04/04/1984 al n. 8174 e trascritto il 06/04/1984 ai nn. 14879/12362.

La suddetta società ne era proprietaria per propria costruzione realizzata su terreno acquisito con atto di compravendita del 28/12/1978 rep. 46477 ai rogiti del Notaio Matteo Pennici in Palermo, da potere di ***** nata a ***** il ***** e ***** nata a ***** il *****.

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

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Palermo si è trovato che la costruzione del fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare in esame fa parte è stata edificata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 296 del 22/04/1981 e successiva Concessione in variante n. 432 del 07/11/1984 nonché Certificato di Agibilità prot. n. 515 del 25/01/1985.

Da un confronto tra gli elaborati grafici relativi all'ultima concessione di variante del 1984 e lo stato reale dei luoghi si ravvisano alcune difformità edilizie e precisamente:

- ampliamento del vano cucina per chiusura volumetrica del preesistente terrazzo prospiciente il lato interno del condominio sul fronte nord-est per circa 14mq con realizzazione dell'attuale vano ripostiglio/dispensa;
- diversa distribuzione interna dell'appartamento con eliminazione del w.c. preesistente adiacente alla cucina e rifacimento di nuovo w.c. in sostituzione del ripostiglio nella zona notte con ulteriore modifica di pareti divisorie interne.

(cfr. elaborato tecnico allegato).

Per la regolarizzazione urbanistica delle suddette difformità edilizie è possibile presentare SCIA in sanatoria o pratica simile i cui costi si stimano forfettariamente pari ad € 3.000,00 comprendenti oneri ed onorari tecnici che verranno detratti dal valore finale di stima.

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

L'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati.

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:

- Pignoramento immobiliare del 20/04/2021 rep. 2250 emesso da Corte di Appello Di Palermo e trascritto il 11/05/2021 ai nn. 21656/16761 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Milano;
- Pignoramento immobiliare del 10/03/2023 rep. 1390 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Palermo e trascritto il 22/03/2023 ai nn. 13892/11257 a favore di Itaca SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV).

- *Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:*

Sono presenti difformità edilizie regolarizzabili per un costo di € 3.000,00

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Sono presenti difformità catastali regolarizzabili per un costo di € 600,00

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 indagini 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)

Dalla documentazione acquisita da parte dell'amministrazione condominiale non sono presenti spese insolute a carico dell'appartamento, mentre le spese ordinarie di gestione

dell'immobile sono di circa 50€ 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 GEOPOLI riferite al 1° semestre 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona E4 microzona 19 (Suburbana/Partanna Mondello-Tommaso Natale) con valori per abitazioni civili pari a valore min. OMI 1050 €/mq - valore max OMI

1400 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del “Borsino Immobiliare” riferite ad abitazioni in stabili di 1° fascia il valore unitario medio è pari ad 1.275,00 €/mq compreso tra un minimo di 1.023 €/mq ed un massimo di 1526 €/mq.-

Per quanto attiene invece ai valori di mercato espressi dagli operatori immobiliari locali ovvero i cosiddetti “*asking price*”, analizzando le richieste della zona, non si sono trovate quotazioni per immobili in vendita della medesima topologia di quello in esame.

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 1.300,00

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 1.300,00 \times 128,03 \text{ mq.} = \text{€ } 166.439,00$$

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

€ 8.321,95

Oneri di regolarizzazione edilizia

€ 3.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 600,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 154.517,05**CONCLUSIONI**

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

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

Valore = € 154.500,00 (centocinquantaquattromilacinquecento/00)

L1, 25/10/2024

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti

Arch.
Chimenti
Salvatore
n. 5349



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 116/2023 R.G.E.



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

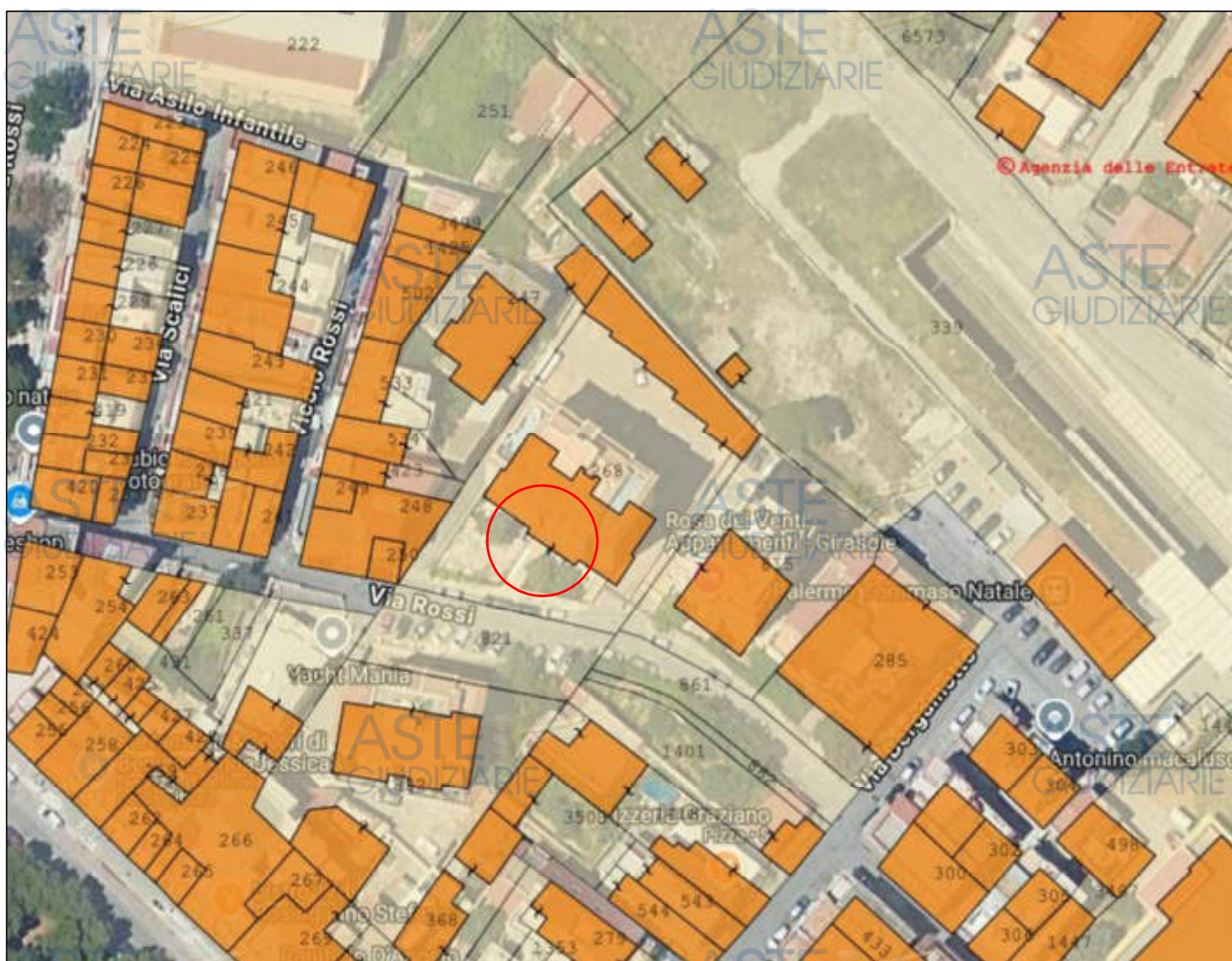


Elaborati Grafici
LOTTO 1



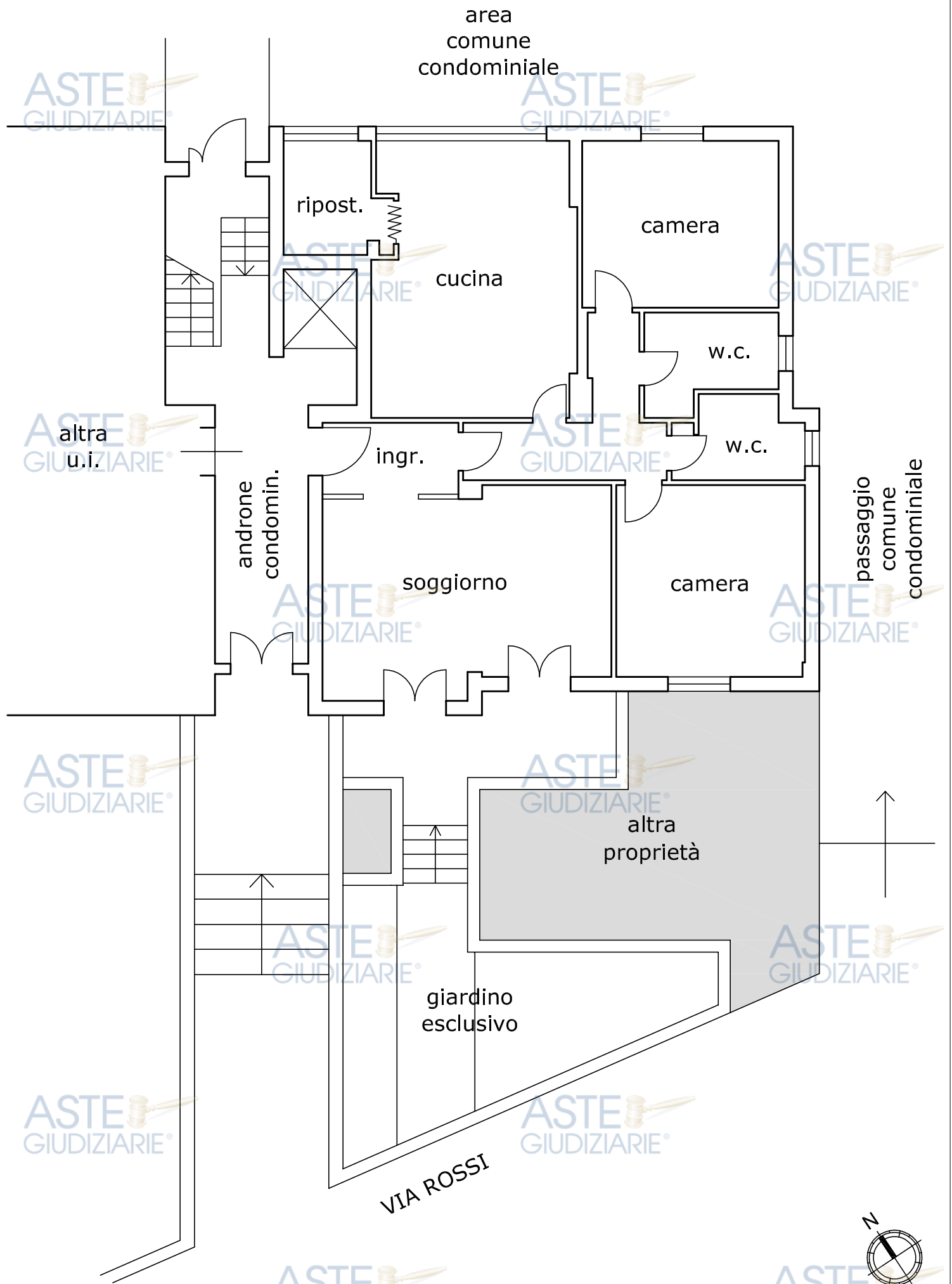
Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Imperiale





sovrapposizione mappa catastale/foto aerea





PIANO TERRA RIALZATO

H=3,20m

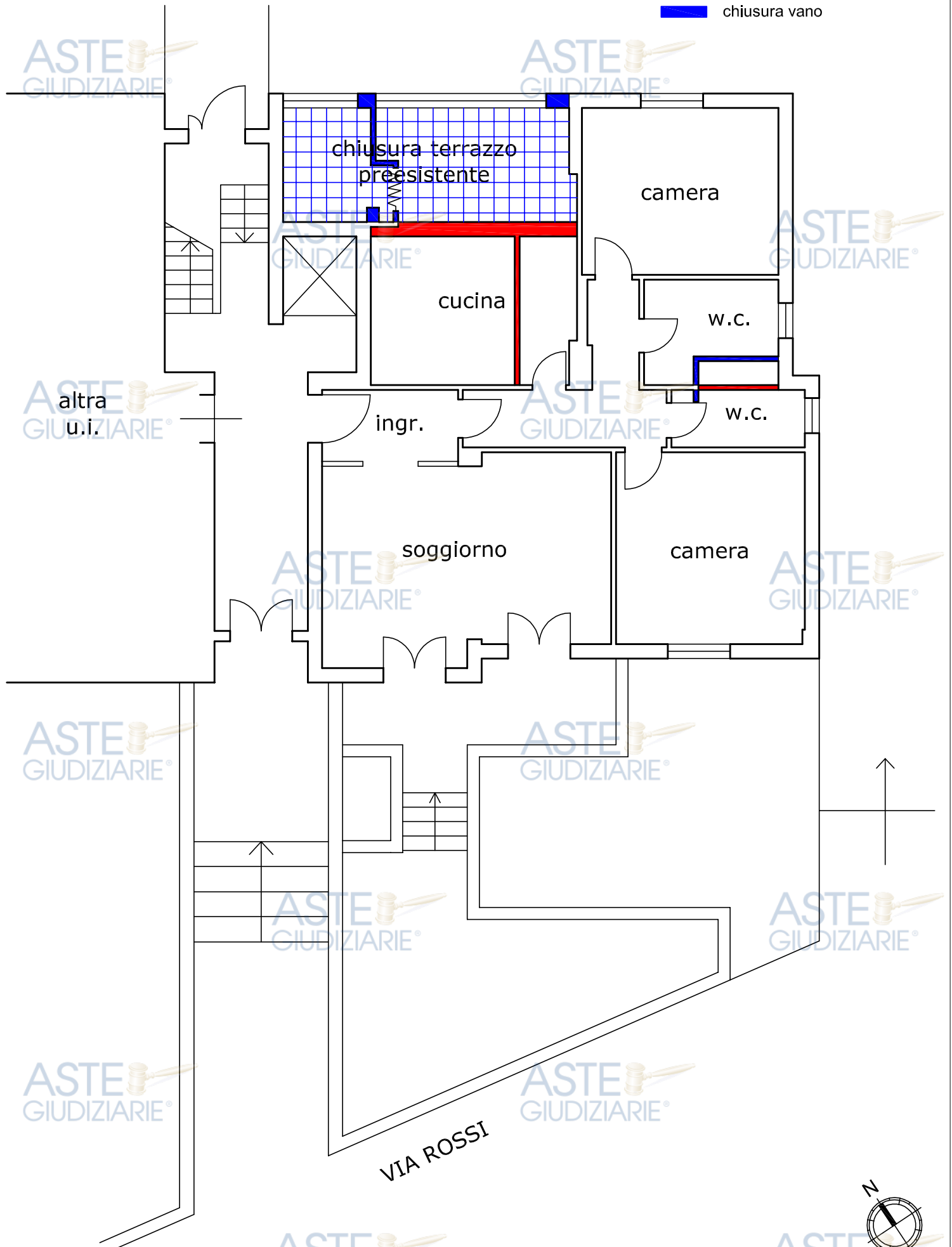
OGGETTO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Giustizia PDG 21/07/20091:100

SCALA

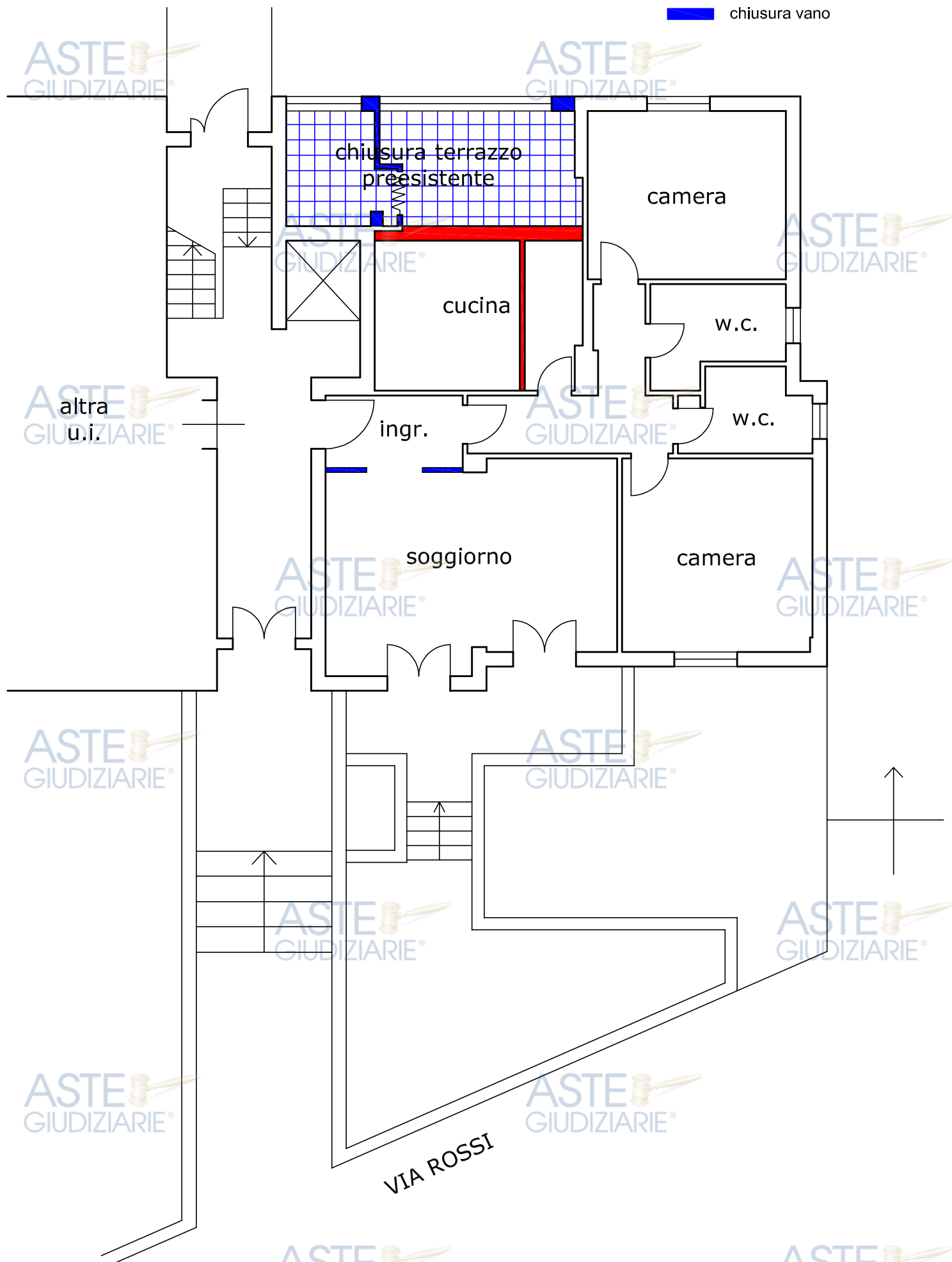
 eliminazione pareti interne

 chiusura vano



 eliminazione pareti interne

 chiusura vano





TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 116/2023 R.G.E.



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



Documentazione Fotografica
LOTTO 1



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Imperiale





fronte su via Rossi





cortile interno condominiale



vista giardino/corte esclusiva su ufficio Rossi
 uso esclusivo personale - è vietata ogni
 pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



vano cucina



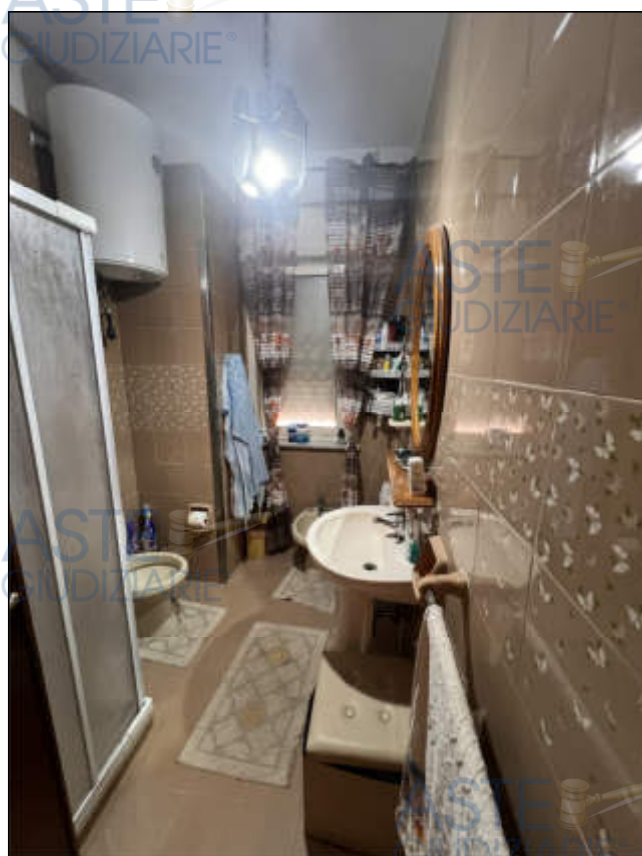


disimpegno zona notte e camera





camera matrimoniale



servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®