



**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 2**



**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 esperendo 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;

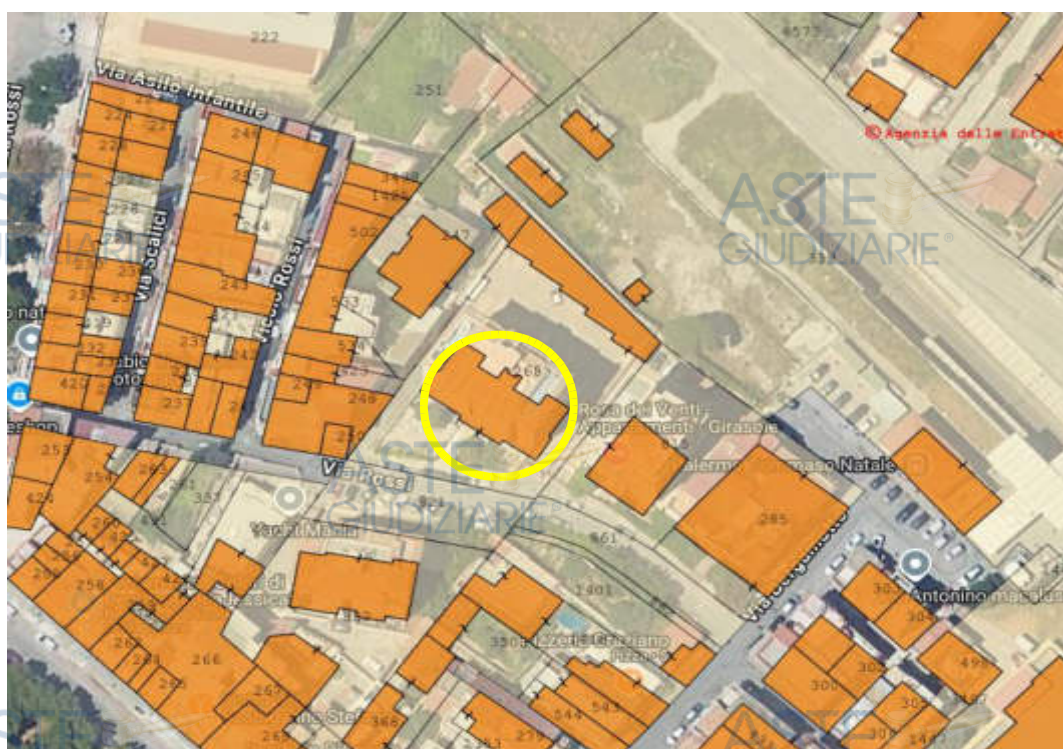
• unità immobiliare di civile abitazione sito in Palermo via Platani n. 1 piano 1, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.IIa 360 sub 2 cat. A/4 consistenza 2,5 vani; con i seguenti diritti reali:

- *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.

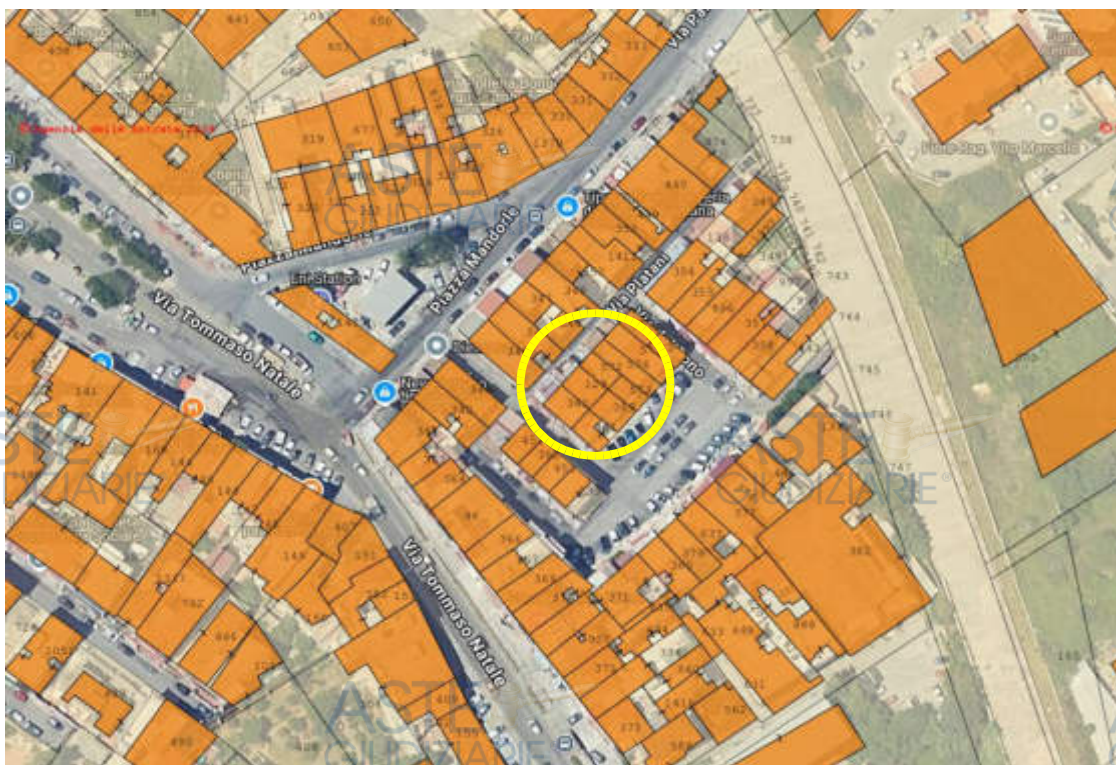
Si precisa inoltre che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento e i dati catastali in esso indicati risultano inesatti in quanto il bene di via Platani è indicato erroneamente come piano terra nel pignoramento invece che piano 1.

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 Platani)*

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.IIa 268 sub 2 graffata con p.IIa 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.IIIa 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 2**

L'immobile è costituito da una civile abitazione distribuita su 2 livelli di un fabbricato di vecchia costruzione con ingresso da via Platani civ. 1.



L'unità immobiliare si sviluppa tra il piano primo e secondo con ingresso al piano terra da corpo scala ad uso esclusivo. Al primo livello sono presenti 2 vani adibiti a camera da letto di cui una con balcone prospiciente la via Del Bono e quello più interno comunicante con un ripostiglio.

Il piano superiore è invece adibito a zona giorno composta da un unico vano soggiorno-cucina, terrazzo prospiciente la via Del Bono e vano w.c. di modeste dimensioni a cui si

accede dal vano scala che mette in comunicazione i due livelli.

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 è pari a ml. 3,55 al primo piano mentre è variabile al piano secondo da un minimo di ml. 1,90 ad un massimo di ml. 2,40.



Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di vecchia fattura la piano primo e ceramica al secondo piano, infissi in alluminio di cui alcuni di più recente sostituzione, porte interne in legno, rivestimenti in ceramica nelle pareti per il servizio igienico, e tinteggiatura in colore bianco nei vari ambienti. Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

L'abitazione confina a nord-ovest con via Platani, nel lato sud-ovest con via Del Bono mentre negli altri lati è in aderenza con fabbricati di diversa proprietà.

La superficie utile è pari complessivamente a mq. 90 circa oltre quella degli accessori quali il terrazzo al piano secondo ed il balcone al piano primo.

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

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si



riporta una riduzione delle planimetrie.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

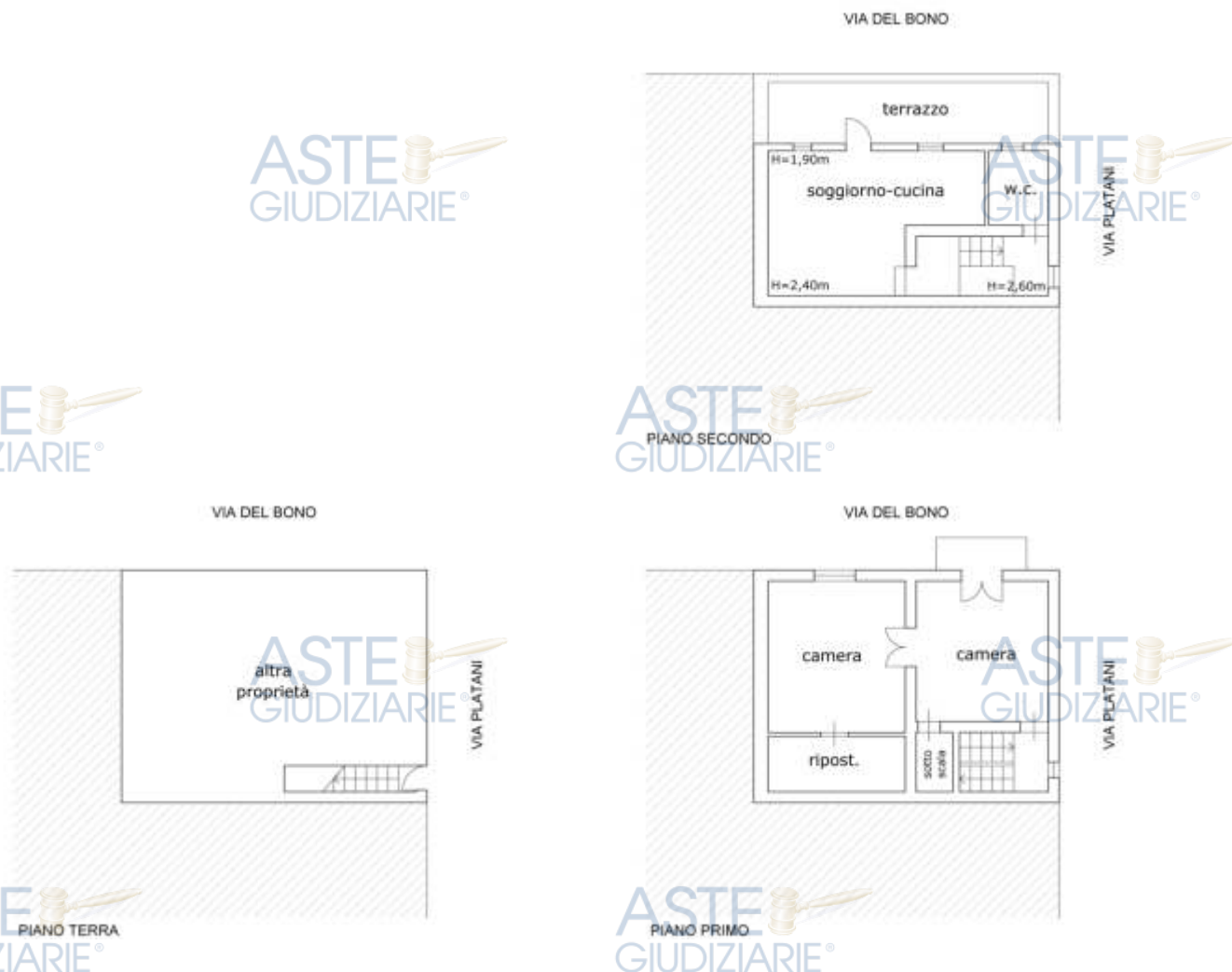
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vani principali P.1°	54,42 mq	1	54,42 mq	NO-SO	discrete
balcone piano 1°	2,25 mq	0,25	0,56 mq	SO	discrete
Vani P.2°	38,12 mq	1	38,12 mq	NO-SO	discrete
terrazzo	16,29 mq	0,25	4,07 mq	SO	discrete
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>97,17 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**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.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
7	360	2	A/4	3	2,5 vani	34,86
Via Platani n. 1 piano 1						

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 30/06/1987;
- in data 01/01/1992 si registra variazione del quadro tariffario;
- in data 18/03/2016 prot. 71349 si registra variazione per presentazione di planimetria mancante;
- in data 12/07/2017 prot. 127521 si registra variazione per aggiornamento planimetrico;
- in data 11/03/2021 prot. 27431 si registra ulteriore variazione per aggiornamento planimetrico;

Si attesta l'inesatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in quanto il bene è indicato erroneamente come piano terra invece che piano 1.

**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 dell'unità immobiliare per

ampliamento in sopraelevazione del 2° piano non presente nella scheda planimetrica attuale.

Per la regolarizzazione di tali difformità è possibile presentare atto di aggiornamento catastale DOCFA con redazione di nuova scheda planimetrica e riclassamento dell'u.i. i cui costi si stimano forfettariamente pari ad € 800,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

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

**LOTTO 2 – piena proprietà di Unità immobiliare di civile abitazione sito in Palermo via Platani n. 1 piano 1, identificato al NCEU foglio di mappa 7 p.IIa 360 sub 2 cat. A/4 consistenza 2,5 vani;**

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

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

**PREZZO BASE € 58.400,00**

**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 29/10/1981 rep. 81345 Notaio Guglielmo Tanteri in Palermo trascritto il 20/11/1981 ai nn. 43738/35324 da potere di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

Pervenuto a quest'ultima per 1/7 indiviso per successione del padre \*\*\*\*\* deceduto in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* giusta denuncia di successione Ufficio Successioni di Palermo n. 20 vol. 1651 e per i restanti 6/7 per atto di compravendita ricevuto dal Notaio G.D. Ficani da Palermo il 23/01/1960 rep. 22202 reg.to a Palermo il 05/02/1960 al n. 8858 e trascritto il 15/02/1960 ai nn. 5135/4386 da potere dei germani \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

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

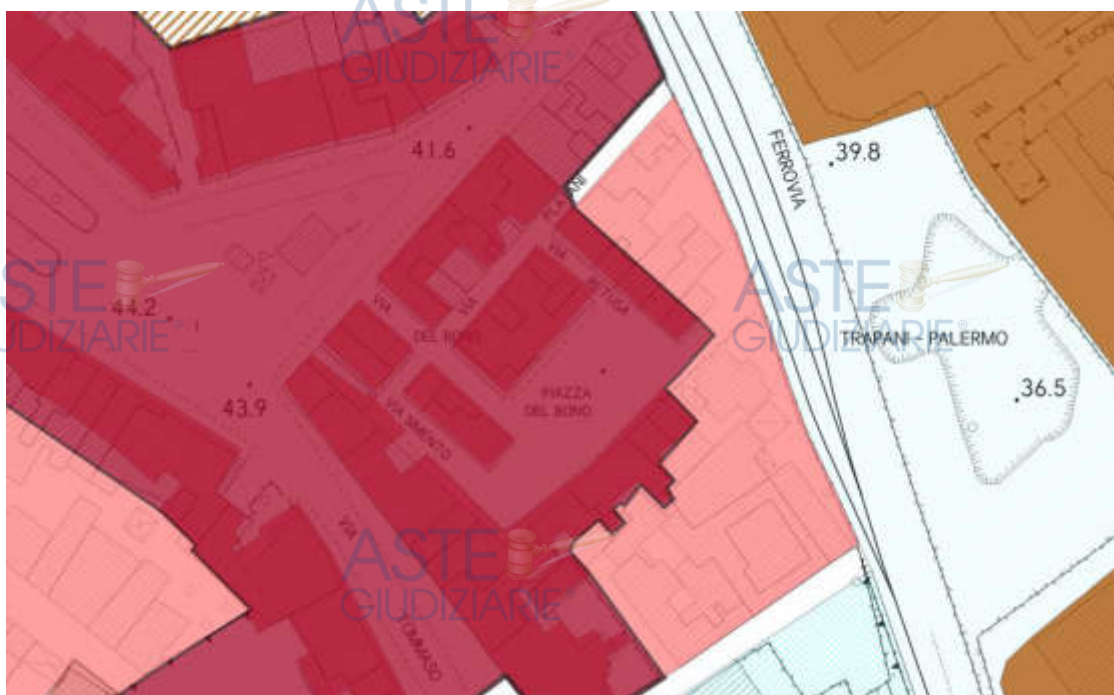
**urbanistico)**

Dalle ricerche effettuate si è trovato che l'immobile è privo di titolo edilizio ma verosimilmente edificato in data anteriore al 01/09/1967. Ciò è confermato dal negozio di acquisto dei precedenti proprietari risalente al 23/01/1960 citato nel paragrafo precedente in consistenza descritto come *“civile abitazione di vetusta costruzione [...] 1° piano composta di due vani ed accessori”*.

In nessuno dei titoli di provenienza (né in quello del 1960 né tanto meno in quello del 1981) si fa riferimento alla sopraelevazione del 2° piano pertanto tale porzione di costruzione è da considerarsi non legittimamente realizzata.

Secondo il PRG del Comune di Palermo l'isolato del quale il fabbricato in esame fa parte ricade in ZTO A2 “tessuti urbani storici” - “Netto Storico” ed in particolare identificato al n.204 della tavola 5001 caratterizzata da edilizia rurale e a schiera di borgata.

In detta zona trova applicazione l'art. 20 delle norme tecniche di attuazione che prevede la possibilità di eseguire anche “ristrutturazione con nuovi volumi” secondo le definizioni



stralcio PRG zona A2

dell'elaborato “P3b – scheda norma” dove è contemplata la possibilità dell'inserimento di nuovi volumi nel limite del 10% della volumetria esistente.

Prendendo in esame l'intero isolato cui il fabbricato fa parte la sopraelevazione del 2° piano può rientrare nel computo del 10% della volumetria esistente quindi è possibile



procedere ad un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. 16/2016 e s.m.i. mediante pratica edilizia cosiddetta “SCIA in sanatoria” per la quale è previsto il pagamento delle dovute sanzioni, oneri ed onorari tecnici che si stimano complessivamente in € 10.000,00 trattandosi di una superficie da sanare di circa 40 mq. ed una volume di circa 90mc.

Detti costi saranno detratti dal valore finale di stima.

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

L'immobile risulta locati a terzi giusto contratto di locazione ad uso abitativo del 20/09/2019 della durata di 4+4 anni registrato il 23/09/2019 al n. 13725.

**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 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 € 10.000,00

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Sono presenti difformità catastali regolarizzabili per un costo di € 800,00

**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)**

Nessuna.

**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'ideale 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:

dove:

$$Vmb = po \times Sb$$

*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 GEOPOI 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 di tipo economico pari a valore min. OMI 800 €/mq - valore max OMI 1200 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del "Borsino Immobiliare" riferite ad abitazioni in stabili di 2° fascia il valore unitario medio è pari ad 903 €/mq compreso tra un minimo di 761 €/mq ed un massimo di 1046 €/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 750,00

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:



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vmb = €/mq. 750,00 x 97,17 mq. = € 72.877,50

### 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

€ 3.643,87

Oneri di regolarizzazione edilizia

€ 10.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 800,00

### **Valore di mercato dell'immobile**

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 58.433,63

### **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 = € 58.400,00 (cinquantottomilaquattrocento/00)**

Li, 28/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.  
Arch. Salvatore Chimenti


ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**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 2**



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





sovrapposizione mappa catastale/foto aerea





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VIA DEL BONO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

altra  
proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

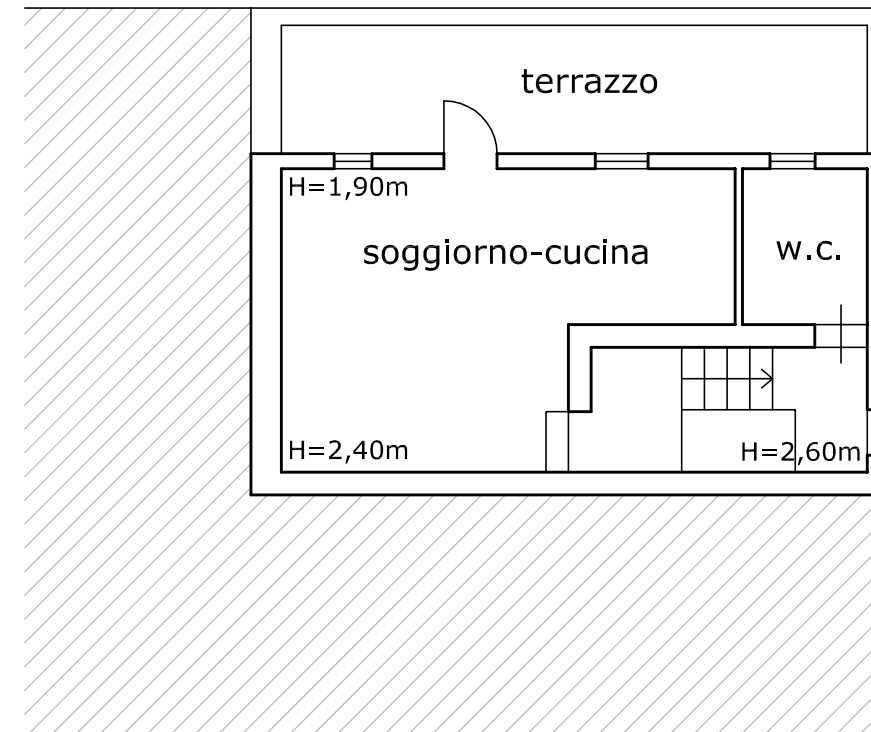
ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

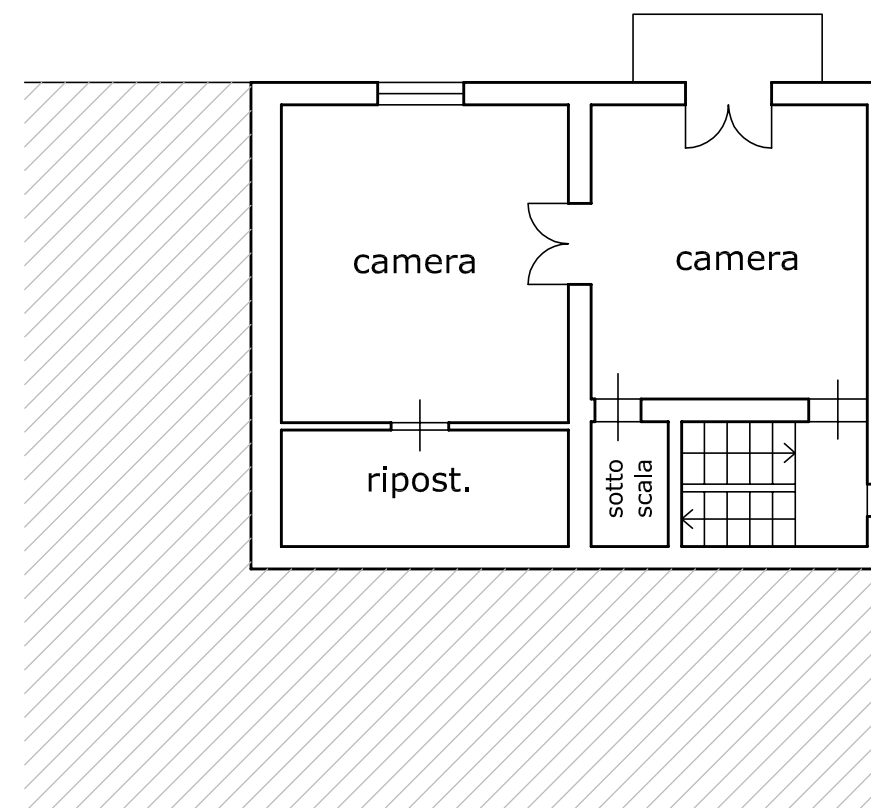
ASTE  
GIUDIZIARIE®

VIA DEL BONO



PIANO SECONDO

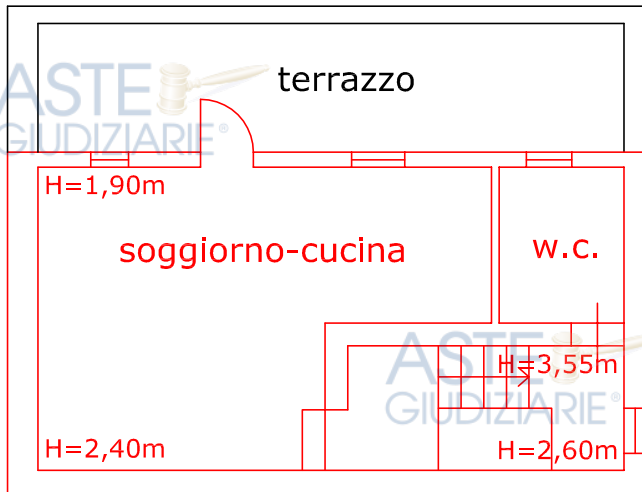
VIA DEL BONO



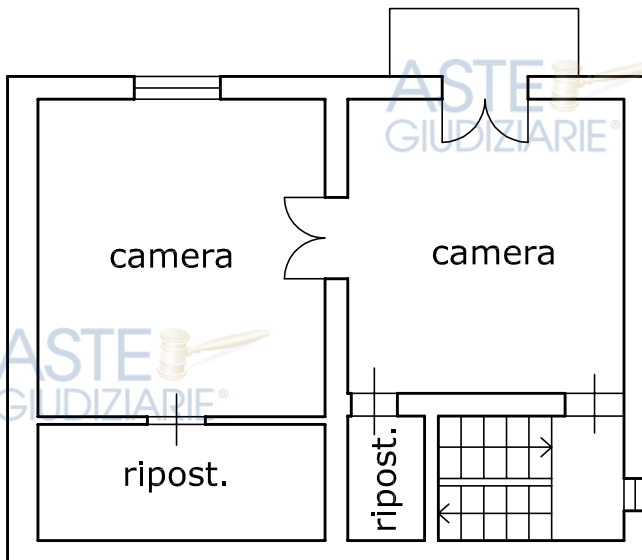
PIANO PRIMO  
H=3,55m



intera sopraelevazione da regolarizzare



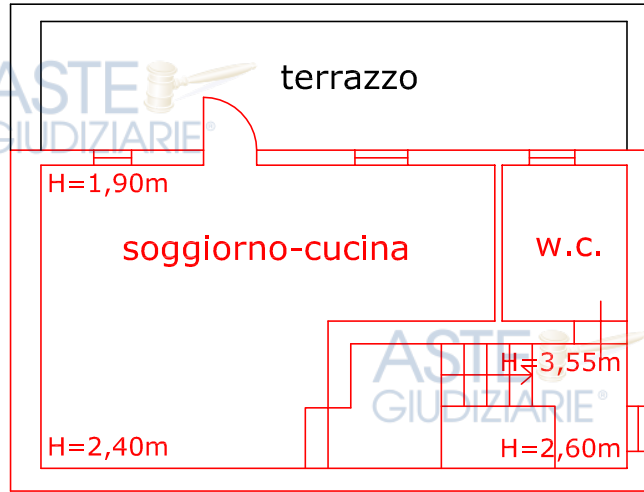
PIANO SECONDO



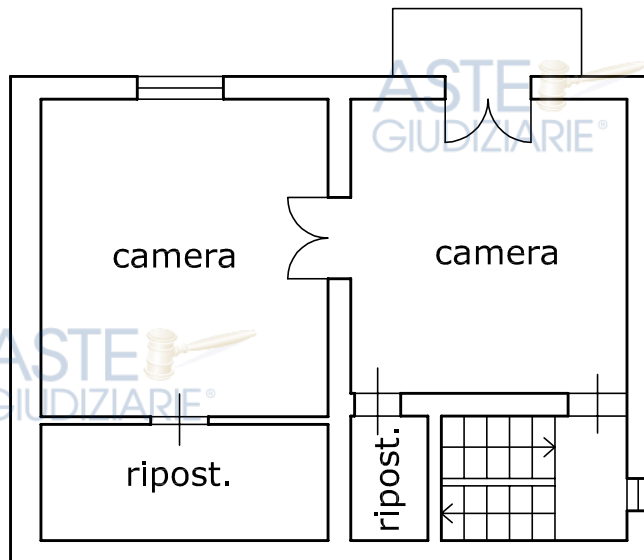
PIANO PRIMO  
H=3,55m



intera sopraelevazione da regolarizzare



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO  
H=3,55m







**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 2**



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





vista angolo via Platani-via Del Bono





camere al 1° piano







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

disimpegno 2° piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





viste cucina-soggiorno al 2° piano





terrazzo al 2° piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**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



**Relazione di verifica di congruità del  
canone di locazione LOTTO 2**



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



L'appartamento pignorato risulta locato a terzi giusto contratto di locazione ad uso abitativo del 20/09/2019 registrato il 23/09/2019 al n. 13725.

La locazione ha durata di anni 4+4 con inizio dal 01/10/2019 e termine quindi al 30/09/2027 per un canone annuo pari ad € 3.000,00 corrispondente ad una rata mensile di € 250,00.

Trattandosi quindi di titolo opponibile alla procedura in quanto stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (pignoramento immobiliare del trascritto il 22/03/2023 ai nn. 13892/11257) si passerà alla quantificazione del canone di locazione dell'immobile ed alle verifiche di cui all'art. 2923 c.3 c.c..

Di seguito il computo delle superfici 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.1°	54,42 mq	1	54,42 mq	NO-SO	discrete
balcone piano 1°	2,25 mq	0,25	0,56 mq	SO	discrete
Vani P.2°	38,12 mq	1	38,12 mq	NO-SO	discrete
terrazzo	16,29 mq	0,25	4,07 mq	SO	discrete

***Totale superficie commerciale***

***97,17 mq***

**Determinazione del canone di locazione**

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate) e di quella cartografica GEOPOI 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 di locazione per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 3,2 €/mq x mese - valore max OMI 4,2 €/mq x mese.

Per cui nel caso in esame, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame secondo la scala di valori già elaborata per il valore di mercato, si ottiene un valore unitario pari a 2,76 €/mq x mese per cui si ha:



Canone di locazione mensile = mq. 97,17 x €/mq x mese 2,76 = € 268,19 che corrisponde ad un canone di locazione annuo pari a = € 268,19 x 12 = € 3.218,28

**Verifiche di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civile**

Il contratto di locazione sopracitato e attualmente in vigore prevede un canone annuo di € 3.000,00.

Il valore locativo di mercato stimato come sopra ammonta ad € 3.218,28 la cui quota di 1/3 corrisponde ad € 1.072,76 per cui il corrispettivo annuo pagato deve essere superiore al limite di €  $(3.218,28 - 1.072,76) = € 2.145,52$

*Per cui in definitiva il corrispettivo pagato dall'attuale locataria pari ad € 3.000,00 annui (secondo il contratto attualmente) non risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto al valore locativo di mercato calcolato in € 3.218,28 annui, non trovando applicazione pertanto la definizione di c.d. "canone vile".*

Li, 28/10/2024

*Allegati:*  
contratto di locazione del 20/09/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.  
Arch. Salvatore Chimenti

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