



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 225/2024 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



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott. F. Minutoli



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 31/03/2025 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. 225/2024 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.

Per quanto riguarda lo stato civile dei debitori si è appurato che gli stessi risultavano coniugati in regime di comunione dei beni al momento della compravendita.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 15/05/2025 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Antonio Di Rudinì n. 6 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 vendita del 04/03/2015 rep. 53700 racc. 14998 Notaio Maccarrone Enrico.

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 Antonio Di Rudinì n. 6 piano secondo, identificato al NCEU foglio di mappa 63 p.lla 733 sub 6 cat. A/3 vani 6,5 con i seguenti diritti reali:
 - *proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nata a ***** il *****.*

— proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nato a ***** il *****.

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 esatti e non si segnalano difformità formali.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento si fornisce di seguito un raffronto della foto satellitare sovrapposta alla mappa catastale della zona:



La stessa riproduzione si riporta in allegato alla perizia.

In base alle caratteristiche del bene pignorato si decide la formazione di un unico lotto per la vendita indicato come segue:

appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Antonio Di Rudinì n. 6 (via Ernesto Paci n. 39) piano secondo, identificato al NCEU foglio di mappa 63 p.lla 733 sub 6.

Detto bene confina a sud con la via Antonio Di Rudinì (ex prolungamento di via Paolo Balsamo), a nord con cortile condominiale e negli altri lati con proprietà complanari e vano

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 complesso condominiale a più elevazioni fuori terra con ingresso dal corpo scala su via Ernesto Paci n.39, zona urbana periferica alle spalle di Corso dei Mille ed in prossimità di via Lincoln.



L'unità immobiliare, posta al piano secondo e dotata di impianto ascensore, è composta da un piccolo disimpegno di ingresso e corridoio che distribuisce i vani dell'abitazione, questi ultimi costituiti da cucina prospiciente il cortile interno con balcone, n. 2 camere da letto di cui una con balcone prospiciente la via Di Rudinì, un vano soggiorno, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 118 mq oltre quella dei balconi.

L'altezza interna dei vani è di ml. 3,15.



Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica di tonalità chiara, infissi in legno con vetri singoli ed in parte in alluminio (di vecchia tipologia) protetti da serrande in pvc, porte interne in legno tamburato, rivestimenti in ceramica nelle pareti della cucina e nel servizio igienico, tinteggiature in colori tenui nei vari ambienti.

Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

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 della planimetria.

cortile
internoaltra
u.i.altra
u.i.

VIA ANTONIO DI RUDINI'

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.2°	118,61 mq	1	118,61 mq	SE-NO	buone
balcone cucina	6,49 mq	0,25	1,62 mq	NO	buone
balcone camera	3,72 mq	0,25	0,93 mq	SE	buone
Totale superficie commerciale			121,16 mq		

Certificazione Energetica

L'immobile risulta certificato in classe energetica **G** con Ep_{gl} pari a 37,00 Kwh/mq anno come da Attestato di Prestazione Energetica (APE) rilevato sul portale regionale Catasto Energetico Regione Siciliana.

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 (€)
63	733	6	A/3	6	6,5 vani	369,27
Via Antonio di Rudinì n. 6, piano 2						

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 alla data del 30/06/1987;
- in data 01/01/1992 si registra variazione (d'ufficio) del quadro tariffario;
- in data 27/01/2015 si registra variazione (d'ufficio) di toponomastica;
- in data 09/11/2015 si registra variazione (d'ufficio) 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 eliminate n. 2 porte nel corridoio ed un tramezzo nella cucina

ampliando il vano su quello adiacente.

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.

Si segnala anche la necessità di procedere ad una variazione toponomastica in quanto l'ingresso all'u.i. avviene da corpo scala condominiale su via Ernesto Paci n. 39. (Tale costo risulta ricompreso nella pratica catastale precedente in quanto contestuale).

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

LOTTO UNICO – piena proprietà di appartamento sito in Palermo via Antonio Di Rudinì 6 (via Ernesto Paci n.39), piano secondo, confinante a sud con la via Antonio Di Rudinì, a nord con cortile interno e negli altri lati con proprietà complanari e vano scala.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale con difformità planimetriche e difformità urbanistiche rispetto alla distribuzione interna (con opere sanabili).

PREZZO BASE € 123.300,00

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 compravendita del 04/03/2015 rep. 53700 racc. 14998 ai rogiti del Notaio Enrico Maccarrone di Palermo, trascritto il 05/03/2015 ai nn. 8690/6812 da potere di ***** nata a ***** il *****.

Pervenuto a quest'ultima per compravendita del 22/12/1961 rep. 455922/9702 Notaio Giuseppe Angilella di Palermo, trascritto il 10/01/1962 ai nn. 1017/850 da potere di ***** nato a ***** il ***** e successivo atto integrativo ricevuto dal medesimo Notaio Angilella il 04/04/1962 registrato il 17/04/1962 al n. 12759

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

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato con Concessione edilizia n. 724 del 27/08/1959 e successiva variante n. 496 del 24/03/1960.

Risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità in data 27/12/1960.

Da un confronto di quanto sopra detto con la situazione attuale riscontrata all'interno dell'appartamento sono emerse alcune difformità edilizie riguardanti la distribuzione interna ed in particolare:

- eliminazione di partizione interna tra la cucina ed il soggiorno;
- spostamento di porte nel corridoio e chiusura di una di esse.

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.

Quindi in definitiva i costi di regolarizzazione urbanistica nel complesso sono pari ad € 2.650,00 da detrarre 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 01/03/2018 della durata di 4+4 anni registrato il 20/03/2018 al n. 4021.

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:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ricevuto con atto del 04/03/2015 rep. 53701/14999 n Notaio Enrico Maccarrone di Palermo iscritta il 05/03/2015 ai nn. 8691/820 a favore di I.N.P.S. con sede in Roma; – Importo ipoteca € 327.400,00;

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 03/05/2004 ai nn. 21734/17453 a favore di I.N.P.S. con sede in Roma.

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 2.650,00

- *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 E. Paci 39 è emerso che a carico dell'unità immobiliare sono pendenti quote insolute per un importo di € 3.683,09 alla data del 18/06/2025.

Mentre le spese ordinarie di gestione dell'immobile sono mediamente pari a 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:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = 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 (p_o), 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 2° semestre 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona C4 microzona 2 (*Semicentrale/E.Basile-Montegrappa-Cliniche-Stazione-Orto Botanico*) con valori per abitazioni di tipo civile pari a valore min. OMI 900 €/mq - valore max OMI 1250 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del “Borsino Immobiliare” riferite ad abitazioni in stabili di fascia media il valore unitario medio è pari a 993 €/mq compreso tra un minimo di 832 €/mq ed un massimo di 1154 €/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 1300 a 1500 €/mq (fonte: annunci web Affiliato Tecnocasa Stazione Centrale sas, Immobiliare Ballarò 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 1.100,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 1.100,00 \times 95,99 \text{ mq.} = \text{€ } 133.276,00$$

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	€ 6.663,80
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 650,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.650,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra da porre a base d'asta

€ 123.312,20

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 = € 123.300,00 (centoventitremilatrecento/00)

Lì, 16/09/2025

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti

