



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVO N° 385/2023 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 di stima



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 22/08/2024 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. 385/2023 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 risulta di stato libero.

Completati tutti gli accertamenti preliminari il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 25/07/2025 ha dato corso al sopralluogo tecnico (dopo numerosi tentativi infruttuosi) presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Oreto n. 274 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:

- visura catastale, planimetria ed estratto di mappa per una corretta individuazione del cespite immobiliare;
- copia dell'atto di vendita del 04/10/2007 rep. 54099/16745

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 Oreto n. 274 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 74 p.lla 19 sub 10 cat. A/4 consistenza 4 vani;

con i seguenti diritti reali:

- *proprietà per la quota di 1/1 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 coerenti.

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



La stessa riproduzione si riporta in allegato tra gli elaborati grafici alla perizia.

In base alle caratteristiche del bene pignorato, sulla scorta del sopralluogo eseguito, si è decisa la formazione di un unico lotto per la vendita indicato come segue:

Appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Oreto n. 274 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 74 p.lla 19 sub 10 cat. A/4 consistenza 4 vani;

Detto bene confina a sud/ovest con la via Oreto, a nord/est con cortile interno e negli altri lati in aderenza con fabbricati limitrofi.

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



L'immobile è costituito da un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con ingresso indipendente dalla via Oreto n. 274 dove insiste il vano scala.

Si tratta in particolare di una vecchia abitazione risalente agli anni '40 a cui sono state aggiornate le rifiniture interne in epoca più recente.

All'interno si compone di due vani di cui uno prospiciente la via Oreto (camera da letto con balcone) e l'altro, destinato a cucina-soggiorno con affaccio su cortile retrostante mediante un ulteriore balcone coperto da pensilina in legno. È inoltre

presente un servizio igienico non disimpegnato.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 50 mq mentre l'altezza interna è pari a ml. 3,05 nel vano cucina e ml. 2,85 nella camera.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica così come quella di rivestimento del bagno e della cucina, infissi in alluminio con vetrocamera colore bianco protetti da persiane anch'esse in alluminio ma di colore verde, porte interne in legno tamburato ed impianti in sottotraccia limitati all'essenziale. Il solaio di intradosso del vano soggiorno è in legno sorretto da travi lamellari mentre quello della camera e del bagno è intonacato. Anche il soffitto della scala è rivestito in legno e sorretto da trave lamellare mentre i gradini sono pavimentanti in marmo.



Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo ad eccezione del servizio igienico dove si rilevano vistose macchie



scuri in prossimità della parete esterna e del solaio di intradosso dovute probabilmente a problematiche di infiltrazioni umidifere e/o di condensa.

Per quanto attiene invece il prospetto esterno questo si presenta in buone condizioni.

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 P.1°	49,54 mq	1	49,54 mq	S/N	buone
Balcone lato sud	2,67 mq	0,25	0,67 mq	SO	buone
Balcone lato nord	2,85 mq	0,25	0,71 mq	NE	buone
Totale superficie commerciale			50,92 mq		

Certificazione Energetica

Dalle ricerche effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia) si è rilevato che l'immobile risulta sprovvisto 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 (€)
74	19	10	A/4	6	4 vani	138,41
Via Oreto n. 274 piano 1						

È stata acquisita 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 all'impianto meccanografico dal 30/06/1987;
- in data 01/01/1992 si registra variazione (d'ufficio) del quado tariffario;
- in data 04/11/2023 si registra variazione di toponomastica
- in data 09/11/2015 si registra variazione (d'ufficio) per inserimento in visura dei dati di superficie.

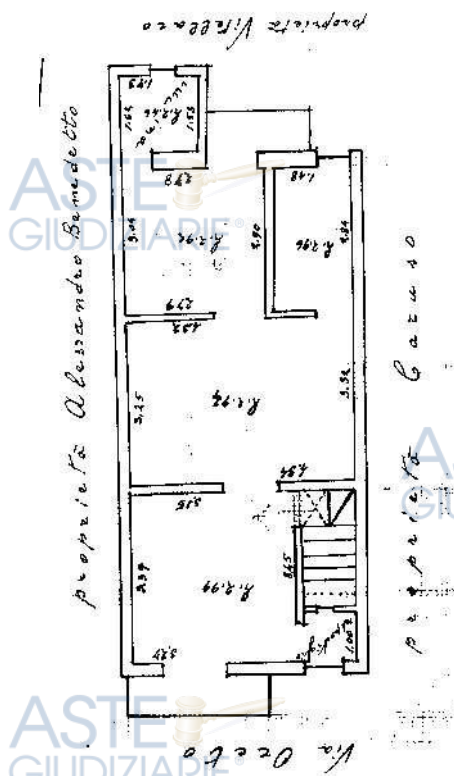
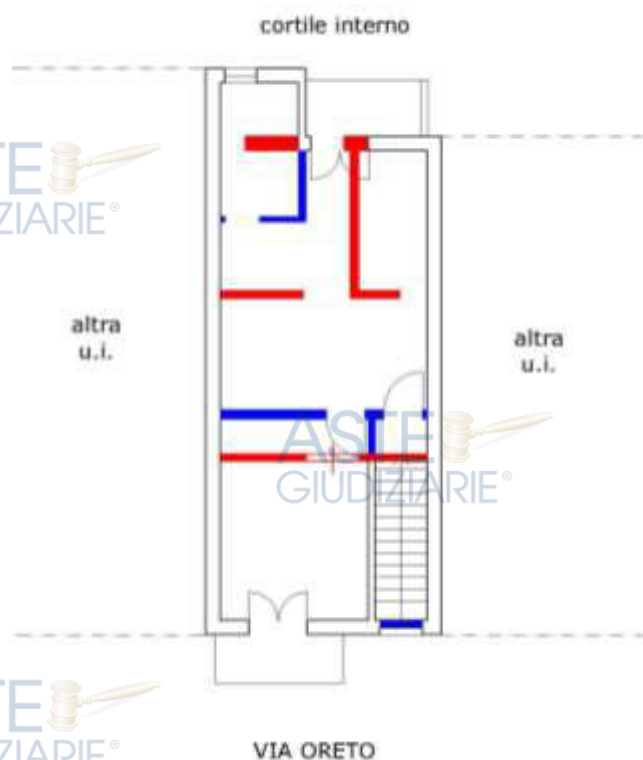
Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione così come nel negozio di acquisto e non sono state eseguite variazioni catastali di comune censuario, foglio, particella o subalterno né da parte dell'esecutato né disposte d'ufficio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

In particolare sono stati eliminati alcuni tramezzi interni ed aggiunte porzioni di murature divisorie per raggiungere l'attuale configurazione. Tra le aperture esterna è stata eliminata

quella presene nell'attuale vano cucina mentre la finestra originariamente prospiciente su via Oreto è stata mantenuta all'esterno ma chiusa dall'interno. Tale finestra dava luce ad un piccolo vano ripostiglio che probabilmente consentiva accesso anche al solaio di copertura (per manutenzione) oggi chiuso e non più accessibile ma presente nella planimetria d'impianto.



In conseguenza delle superiori modifiche andrebbe anche rivisto il classamento dell'unità immobiliare e aggiornare di conseguenza la consistenza dei vani.

Per la correzione di tali difformità è necessario presentare atto di aggiornamento catastale di tipo DOCFA i cui costi si stimano pari ad € 600,00 quali tributi ed onorari tecnici che verranno detratti dal valore finale di stima.

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

piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Oreto n. 274 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 74 p.lla 19 sub 10 cat A/4 consistenza 4 vani.

Confinante a sud/ovest con la via Oreto, a nord/est con cortile interno e negli altri lati con proprietà adiacenti.

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

PREZZO BASE € 33.500,00

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

All'attuale proprietario l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 04/10/2007 rep. 54099/16475 Notaio Clemente Di Liberto di Bagheria, trascritto a Palermo il 12/10/2007 ai nn. 67608/42962 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Pervenuto a quest'ultimo per atto donazione del 14/09/1986 rep. 10369/2123 Notaio Tommaso Porcelli di Palermo, trascritto il 13/10/1986 ai nn. 33364/25665 e successiva adozione di divisione dai fratelli del medesimo atto trascritto ai nn. 33366/25667 da potere della madre ***** nata a ***** il *****.

Proprietà proveniente da atto di compravendita del 17/07/1980 Notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo trascritto il 05/08/1980 ai nn. 28200/23052.

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



Dagli accertamenti condotti si è appurato che l'unità immobiliare risale ad epoca antecedente al 01/09/1967 e ciò risulta confermato sia dalla scheda planimetrica catastale redatta in data 12/01/1940 che verosimilmente dalla posizione e ubicazione urbana dell'isolato a cui appartiene all'interno del centro storico comunale come visionabile

nella carta tecnica OMIRA riportante i rilievi aerofotogrammetrici del 1935-1937.

A tal fine la scheda planimetrica catastale viene assunta anche come elaborato grafico a

valenza urbanistica nel quale non si rilevano le medesime difformità segnalate nel paragrafo precedente e cioè:

- diversa distribuzione interna con demolizione e spostamento di pareti divisorie;
- chiusura finestra prospiciente il cortile interno;
- chiusura vano ripostiglio prospiciente la via Oreto.

Per la regolarizzazione delle suddette opere interne è possibile presentare pratica edilizia di tipo C.I.L.A. "tardiva" con il pagamento di € 1.000,00 di sanzione amministrativa oltre versamento di diritti comunali pari ad € 150,00 ed onorari tecnici per la presentazione del progetto da parte di un tecnico abilitato che si assume forfettariamente pari ad € 1.500,00. Quindi in totale i costi di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 2.650,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

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

L'immobile risulta occupato dal debitore.

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 del 04/10/2007 rep. 54100/16746 Notaio Clemente Diliberto di Palermo a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, iscritta al n. 16551 in data 12/10/2007 per un montante ipotecario pari ad € 120.000,00;*
- *Ipoteca legale derivante da debito esattoriale del 29/10/2010 rep. 57333/2010 a*

favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione con sede in Palermo, iscritta al n.13121 in data 12/11/2010 per un montante ipotecario pari ad € 27.093,26;

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare del 07/08/2023 rep. 36048 emesso da Ufficiale Giudiziario di Palermo e trascritto il 25/09/2023 al n. 36048 a favore di Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma.

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

Sono presenti difformità urbanistiche regolarizzabili per un costo di € 2.650,00

- *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)

Nessuno.

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 GEOPOI riferite al 2° semestre 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona D3 microzona 2 (Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco) con valori per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 710 €/mq - valore max OMI 920 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del “Borsino Immobiliare” riferite ad abitazioni in stabili di 2° fascia il valore unitario medio è pari a 784 €/mq compreso tra un minimo di 670 €/mq ed un massimo di 898 €/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 in esame viene immesso sul mercato

con quotazione di circa 800-1000 €/mq. al lordo di un margine di contrattazione (fonti di informazione annunci web Toscano ag. Sciuti – Frimm ag. Oreto Stazione, Palermo).

Pertanto, 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 700,00

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 760,00 \times 50,92 \text{ mq.} = \text{€ } 38.699,20$$

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

€ 1.934,95

Oneri di regolarizzazione edilizia

€ 2.650,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 600,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 33.514,25

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 pari, in cifra tonda a:

Valore = € 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00)

Li, 15/09/2025

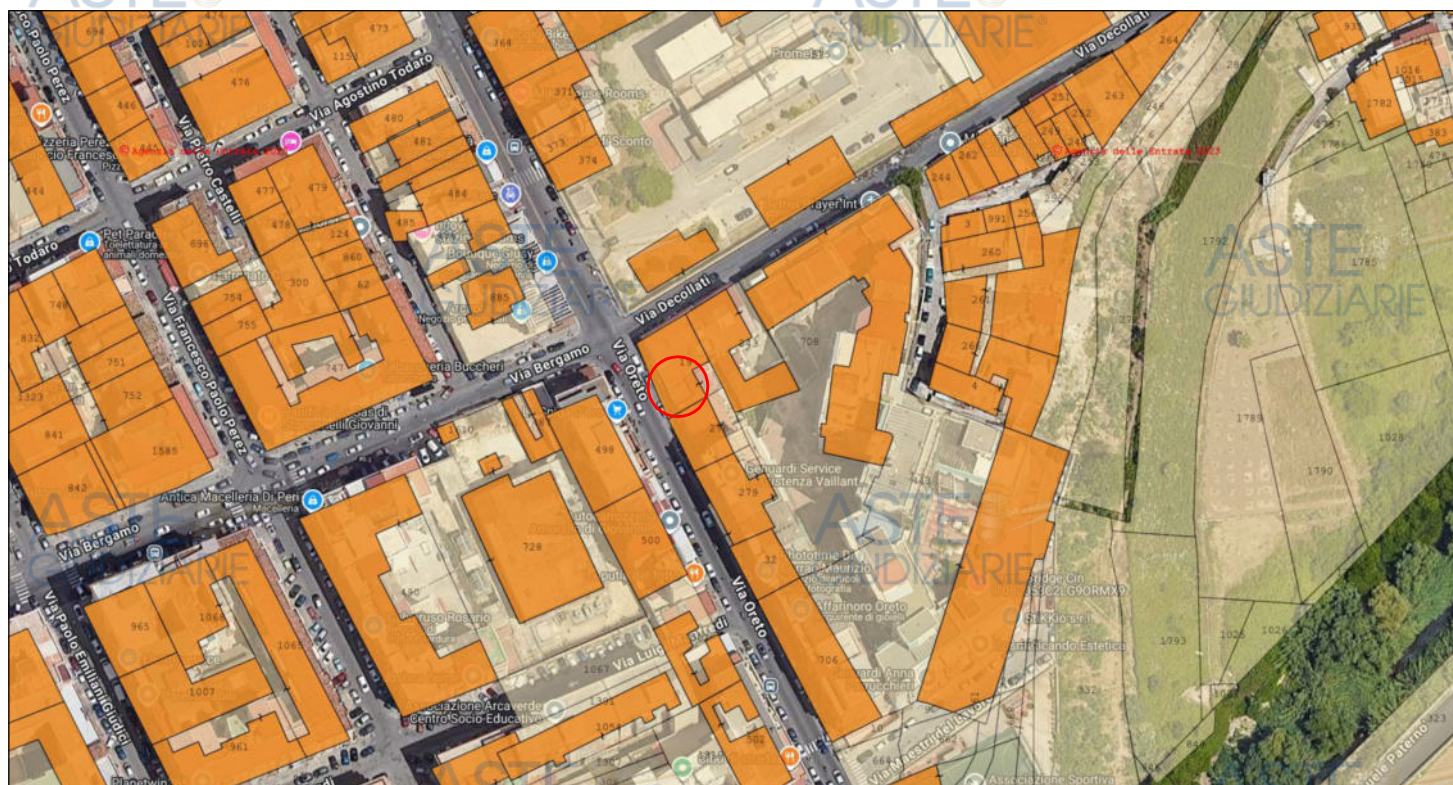
IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



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

Elaborati Grafici

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



sovrapposizione mappa catastale/foto aerea®



cortile interno

altra
u.i.

cucina-soggiorno

H=3,05m

altra
u.i.

camera
H=2,85m

VIA ORETO

PIANO PRIMO



 eliminazione pareti interne

 nuovi tramezzi

cortile interno

altra
u.i.

altra
u.i.

VIA ORETO

PIANO PRIMO



 eliminazione pareti interne

 nuovi tramezzi

cortile interno

altra
u.i.

altra
u.i.

VIA ORETO

PIANO PRIMO



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

Documentazione Fotografica

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



vista su via Oreto



vista scala



vano soggiorno-cucina





camera da letto





balcone lato cortile interno





servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®