



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 88/2023 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 UNICO



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa M. C. La Barbera



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. 7
Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto.....	pag. 8
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. 9
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. 11
Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni).....	pag. 11
CONCLUSIONI.....	pag. 13

Premessa e mandato

Con provvedimento del 28/03/2024 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. 88/2023 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 e più precisamente all'atto di acquisto del registrato a Palermo il 19/03/2007 al n. 18253 racc. 9843.

Per quanto riguarda lo stato civile del debitore si è appurato che lo stesso è stato verificato come da certificazione dello stato civile acquisita.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ove si sono segnalate alcune incompletezze nella documentazione come specificato nello stesso.

In data 04/10/2024 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Cardinale Luigi Lavitrano n. 9 sperando in tale data 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 19/03/2007 rep. 18253 racc. 9843.

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

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

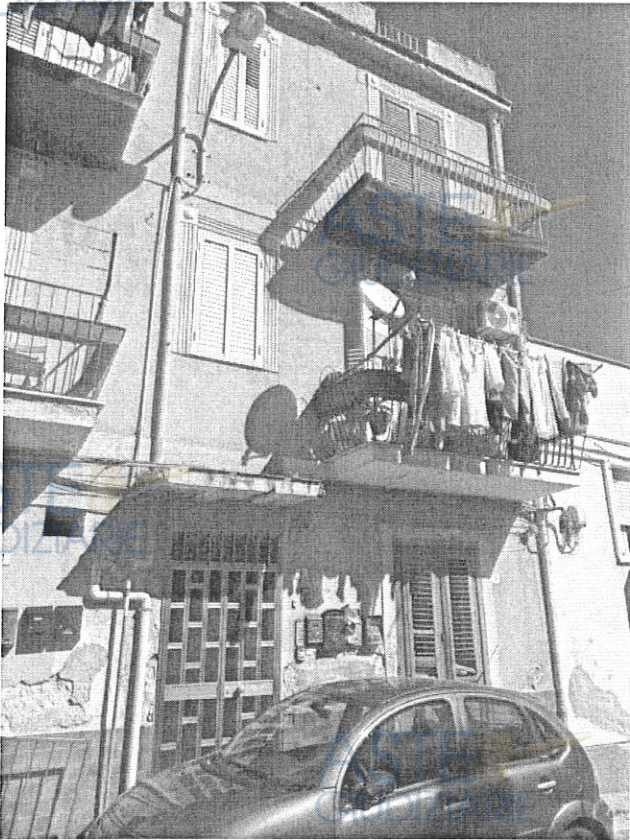
- appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Cardinale Luigi Lavitrano n. 9 piano primo, identificato al NCEU foglio di mappa 25 p.IIIa 1625 sub 10 cat. A/4 vani 3,5 con i seguenti diritti reali:

appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Cardinale Luigi Lavitrano n. 9 piano primo, identificato al NCEU foglio di mappa 25 p.IIa 1625 sub 10.

Detto bene confina a sud con la via Cardinale Luigi Lavitrano, ad ovest con vano scala e altra proprietà complanare e negli altri lati con altre proprietà.

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 fabbricato a più elevazioni fuori terra con ingresso dal vano scala comune il cui accesso avviene da via Lavitrano civ. 9.



L'unità immobiliare abitativa, di modeste dimensioni, si sviluppa al piano primo, è sprovvista di impianto ascensore ed è composta da un unico vano cucina-soggiorno con balcone prospiciente la via Lavitrano, disimpegno e servizio igienico.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 40 mq oltre quella del balcone. L'altezza interna è pari a ml. 3,15.

Allo stato attuale l'appartamento è di fatto collegato con altra porzione di abitazione di diversa proprietà, e non pignorata, mediante apertura ad arco sulla muratura del disimpegno nel lato sud. In tale limitrofa porzione è stata ricavata la zona

notte che presenta n. 2 camere da letto.

Ai fini della presente procedura si indicheranno e detrarranno dal valore di stima i costi da sostenere per la chiusura del vano porta che collega la porzione di abitazione oggetto di esecuzione con quella non pignorata di diversa proprietà nonché le opere necessarie alla separazione degli impianti tecnici tra le due zone.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio protetti da persiane, porte interne in legno tamburato, rivestimenti in ceramica nelle pareti per il servizio igienico, e tinteggiature in colori tenui nei vari ambienti.

Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

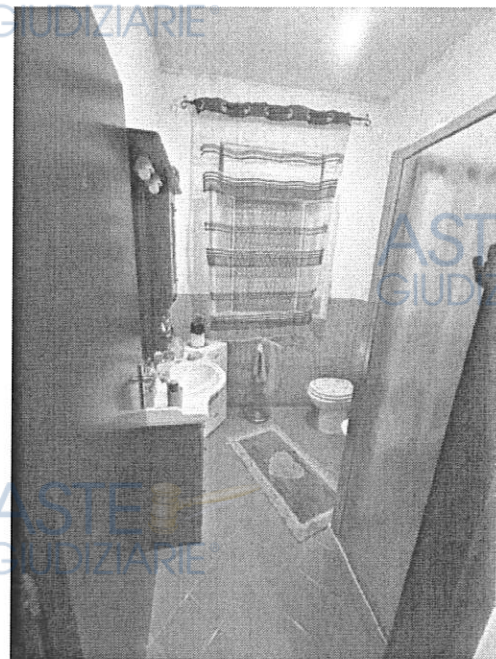


Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in condizioni non ottimali a causa della presenza di alcune lesioni nell'architrave dell'affaccio su via Lavitrano nonché per rigonfiamenti e crepe all'intradosso del

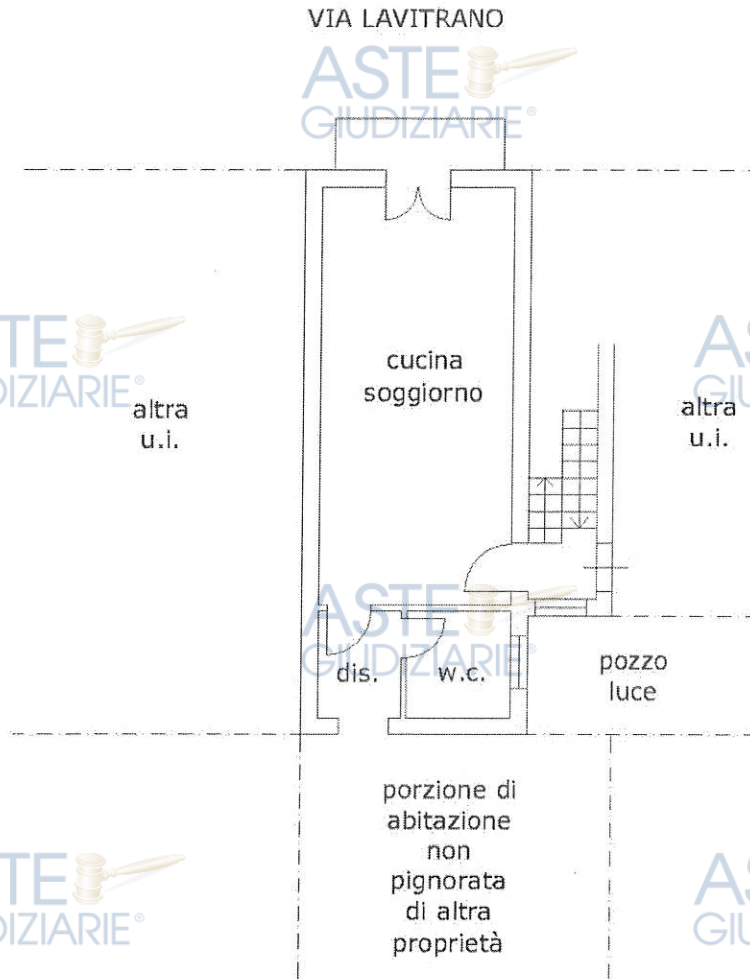
soffitto soprastante il vano soggiorno. Anche la facciata esterna presenta ammaloramenti e



distacchi di intonaco così come l'androne e la scala comune dove si rilevano diversi ammanchi e degradi delle superfici murarie.



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°	41,74 mq	1	41,74 mq	Sud	discrete
balcone	2,89 mq	0,30	0,87 mq	Sud	scarse
Totale superficie commerciale			42,61 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).

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 (€)
25	1625	10	A/4	5	3,5 vani	75,92
Via Cardinale Luigi Lavitrano n. 9, interno DX, 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 alla data del 11/10/1960 pratica PA0300806 in atti dal 13/10/200 per recupero situazione pregressa-preallineamento;
- in data 13/10/2006 si registra variazione prot. 19628.1/2006 per attribuzione del classamento;
- in data 28/11/2006 si registra variazione prot. 22860.1/2006 per variazione di classamento;
- 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 che 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 l'attuale vano cucina-soggiorno risultava originariamente suddiviso in due vani più piccoli oltre che un diverso posizionamento del w.c. e della cucina al posto degli attuali disimpegno e bagno.

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 € 600,00 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 1/1 di appartamento sito in Palermo via Cardinale Luigi Lavitrano n. 9, piano primo, confinante a sud con la detta via Lavitrano, a ovest con vano scala e altra proprietà complanare e negli altri lati con proprietà limitrofe e pozzo luce.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale con difformità planimetriche e con difformità urbanistiche rispetto alla distribuzione interna di cui allo stato originario ante '67.

PREZZO BASE € 25.200,00

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

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per la quota di ½ ciascuno (coniugi in regime di comunione) con atto di compravendita del rep. racc.

ai rogiti del Notaio in Palermo, trascritto il ai nn.

da potere di ***** nata a ***** il *****

Pervenuto a quest'ultima per atto di divisione del rep. stesso Notaio,

trascritto il ai nn., dai germani ***** , ***** ,

***** e ***** originariamente comproprietari in

parte in forza della successione ereditaria in morte di ***** apertasi il

per la quale è stato trascritto certificato di successione il ai nn.

e ai nn., ed in parte per successione testamentaria

di ***** ***** apertasi il ***** con usufrutto riservato al coniuge ***** *****
 ***** , certificato di successione trascritto il ***** ai nn. ***** con
 accettazione tacita di eredità trascritta il ***** ai nn. *****
 L'immobile era stato acquistato dai coniugi ***** ***** e ***** ***** ***** con atto di
 compravendita del ***** in Notaio F ***** registrato il ***** al *****
 n. *****

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 sia dal negozio di acquisto dei precedenti proprietari risalente al 11/07/1963 citato nel paragrafo precedente che dalla banca dati catastale nella quale l'unità immobiliare risulta censita dal 11/10/1960 con prot. n. 85.1/1960.

Pertanto la costruzione può essere considerata legittima anche se priva di titolo edilizio in quanto edificata nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967 in zona posta all'esterno del centro abitato e non avendo subito ulteriori modifiche successive soggette al rilascio di titolo edilizio.

Non essendo presenti elaborati grafici progettuali si fa riferimento alla planimetria catastale per il confronto con lo stato attuale dei luoghi da cui si è appurato che l'appartamento presenta alcune difformità edilizie riguardanti la distribuzione interna con eliminazione del tramezzo di divisione nel soggiorno a formare quindi un unico vano più ampio nonché realizzazione del w.c. nel preesistente vano cucina con chiusura di una porta e apertura della stessa sul lato adiacente.

Per quanto attiene alla regolarizzazione urbanistica di dette variazioni interne è possibile presentare una pratica edilizia "CILA tardiva" mediante il pagamento della dovuta sanzione comunale pari ad € 1.000,00 per opere già realizzate oltre diritti di istruttoria e onorari tecnici che si stimano complessivamente in € 1.500,00.

Per cui i costi di regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad € 2.500,00 da detrarre al valore finale di stima.

L'immobile è privo di agibilità.

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

Occupato. L'immobile risulta occupato

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 contratto di mutuo fondiario del _____ rep. trascritta il _____ ai nn. _____ a favore di _____ con sede in _____; – Importo ipoteca €.*

Pignoramenti:

- *Pignoramento immobiliare del _____ rep. emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 20/03/2023 ai nn. 13385/10869 a favore di _____ con sede in _____*

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 2.500,00

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 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 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)

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:

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

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 (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 D9 microzona 12 (periferica/THAON-DE REVEL-RAMPOLLA-PAPA SERGIO-ARENELLA) con valori per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 810 €/mq - valore max OMI 1200 €/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 intorno a 850 €/mq (fonte: annunci web ErreBi casa, ReHome immobiliare) 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 760,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 760,00 \times 42,61 \text{ mq.} = \text{€ } 32.383,60$$

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 € 1.619,18

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 2.500,00

Oneri di regolarizzazione catastale € 600,00

Opere edili ed impiantistiche necessarie per la separazione dell'appartamento pignorato da altra porzione complanare di diversa proprietà € 2.500,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 25.164,42

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 = € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00)

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti