



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 225/2023 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 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. 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 19/11/2024 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. 225/2023 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.

Completati tutti gli accertamenti preliminari il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 07/07/2025 (dopo diversi tentativi di accesso infruttuosi) ha dato corso al sopralluogo tecnico presso gli immobili pignorati sito in Palermo via Sebastiano Camarrone n. 43 e n. 45 sperando 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 30/05/2006 rep. 79369/7159

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

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- unità immobiliare sita in Palermo via Sebastiano Camarrone n. 43 piano T, identificata al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 685 sub 2 cat. A/5 consistenza 2 vani;
- unità immobiliare sita in Palermo via Sebastiano Camarrone n. 45 piano T, identificata al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 685 sub 3 cat. A/5 consistenza 3 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 all'esecutato 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 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

Unità immobiliare sita in Palermo via Sebastiano Camarrone n. 43 piano T, identificata al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 685 sub 2 cat. A/5 consistenza 2 vani;

Detto bene confina a sud/ovest con la via Sebastiano Camarrone e negli altri lati è in aderenza ad altri fabbricati.

LOTTO 2

Unità immobiliare sita in Palermo via Sebastiano Camarrone n. 45 piano T, identificata al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 685 sub 3 cat. A/5 consistenza 3 vani;

Detto bene confina a sud/ovest con la via Sebastiano Camarrone e negli altri lati è in aderenza ad altri fabbricati.

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

LOTTO 2



L'immobile è costituito da un'abitazione di vecchia costruzione facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra con ingresso dalla via Sebastiano Camarrone filtrata da uno spazio cortilizio pertinenziale (in comune con l'unità adiacente) sottomesso rispetto al piano stradale di circa 50cm raggiungibile

percorrendo una piccola scalinata.

Si tratta in particolare di un'antica abitazione ultrapopolare risalente agli anni '30

caratterizzata da essenzialità ed economicità sia negli spazi che nelle rifiniture interne. L'accesso, come detto, risulta sottomesso rispetto al piano stradale e ciò comporta tutta



una serie di problematiche di umidità di risalita capillare dal sottosuolo ed insalubrità degli ambienti.

All'interno si compone di soli 2 vani di cui il primo originariamente destinato a soggiorno-cucina mentre il secondo più interno comunica mediante un'apertura ad arco con l'unità immobiliare adiacente e dalla quale dovrebbe essere separata.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 27 mq mentre l'altezza interna è pari a ml. 4,00. Attualmente viene utilizzata come locale di deposito e non sono presenti né arredi interni né utenze.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in cemento e graniglia, infissi esterni in metallo, impianti elettrico e idrico in sopratraccia non conforme alle normative attuali. Inoltre si segnala l'assenza di un servizio igienico.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in scarso stato manutentivo con problematiche di umidità di risalita capillare, esfoliazione di intonaci murari maggiormente evidenti nel vano più interno nonché una generale vetustà delle rifiniture.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE 
fici (calcolate secondo

ASTE GIUDIZIARIE®

Totale superficie

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 (€)
56	685	3	A/5	5	3 vani	58,88
Via Sebastiano Camarrone n. 45 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 30/06/1987;
- in data 01/01/1992 si registra variazione (d'ufficio) del quado tariffario;
- 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 rileva la presenza in planimetria di un piccolo vano cucina oggi non più esistente.

Pertanto occorre provvedere alla regolarizzazione della scheda planimetrica mediante presentazione di atto di aggiornamento catastale i cui costi si stimano pari ad € 600,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

Inoltre dalla consultazione della mappa catastale la particella 685 cui l'immobile appartiene risulta ubicata in altra zona urbana pertanto è necessario presentare istanza di correzione catastale per il corretto inserimento in mappa i cui costi si stimano pari ad ulteriori € 200,00 quali onorari tecnici.

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

LOTTO 2 – piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione sita in Palermo via Sebastiano Camarrone n. 45 piano T, identificato al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 685 sub 3 cat. A/5 consistenza 3 vani.

Confinante a sud/ovest con la via Sebastiano Camarrone e negli altri lati con proprietà adiacenti.

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

PREZZO BASE € 7.250,00

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

All'attuale proprietario la piena proprietà del bene è pervenuta per atto di compravendita del 30/05/2006 rep. 79369/7159 Notaio di Palermo trascritto il 16/06/2006 ai nn. 38289/19594 da potere di ***** nata a ***** il *****.

Pervenuto a quest'ultima per successione in morte di ***** del 28/06/1930 e di ***** del 08/08/1941 e per successivo atto di divisione in Notaio da Palermo del 12/07/1977 rep. 32663/1709 trascritto il 05/08/1977 ai nn. 25689/21040.

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 21/12/1939 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 si rilevano difformità con lo stato reale dei luoghi con particolare riguardo alla presenza di un vano cucina oggi non più esistente.

Trattandosi di opere interne tale difformità urbanistica è regolarizzabile mediante presentazione di CILA "tardiva" con pagamento di sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre diritti amministrativi e onorari tecnici che si stimano forfettariamente in € 1.500,00.

Tuttavia si segnala inoltre la necessità di separare il vano più interno della presente unità immobiliare dall'adiacente sub 2 (di cui al lotto 1) in quanto i due immobili sono stati resi comunicanti. È necessario pertanto realizzare un tramezzo di separazione per il quale sarà necessario presentare medesima pratica edilizia C.I.L.A. oltre ulteriori € 1.500,00 per la realizzazione della parete divisoria interna. Pertanto saranno detratti complessivamente € 4.000,00 dal valore finale di stima del presente lotto.

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che lo utilizza come locale di deposito.

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 30/05/2006 rep. 79370/7160 Notarile di Palermo a favore di con sede in Palermo iscritta ai nn. 39679/14351 in data 22/06/2006 per un montante ipotecario pari ad € 140.000,00

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare del 01/04/2008 rep. 926/2008 emesso da Corte di Appello Di Palermo e trascritto il 15/04/2008 ai nn. 21002/14037 a favore di A. con sede in Palermo;
- Pignoramento immobiliare del 26/04/2023 rep. 2285 emesso da Corte di Appello Di Palermo e trascritto il 23/05/2023 ai nn. 25180/19935 a favore di A. con sede in Napoli;

- Difficoltà urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:

Sono presenti difficoltà edilizie regolarizzabili per un costo di € 4.000,00

- Difficoltà catastali e costi di regolarizzazione:

Sono presenti difficoltà 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)

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:

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

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 C10 microzona 1 (Semicentrale Rione Danisinni) con valori per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 600 €/mq - valore max OMI 900 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del “Borsino Immobiliare” riferite ad abitazioni in stabili di 2° fascia il valore unitario medio è pari a 642 €/mq compreso tra un minimo di 552 €/mq ed un massimo di 733 €/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 e condizioni d'uso di quello in esame.

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 453.00

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 453,00 \times 28,00 \text{ mq.} = \text{€ } 12.684,00$$

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

€ 634,20

Oneri di regolarizzazione edilizia

€ 4.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 800,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 7.249,80

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 = € 7.250,00 (settemiladuecentocinquanta/00)

Lì, 31/08/2025

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti

