

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 128/2022 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 V. Imperiale

<i>Premessa e mandato</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Controlli preliminari, verifica della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Risposta al quesito n°1: (diritti reali e beni oggetto del pignoramento)</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Risposta al quesito n°2: (elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione analitica)</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Risposta al quesito n°3: (identificazione catastale)</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Risposta al quesito n°4: (schema sintetico-descrittivo del lotto)</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Risposta al quesito n°5: (ricostruzione dei passaggi di proprietà)</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Risposta al quesito n°6: (verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico)</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Risposta al quesito n°7: (stato di possesso dell'immobile)</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Risposta al quesito n°8: (vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene)</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Risposta al quesito n°9: (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale)</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Risposta al quesito n°10: (esistenza di pesi od oneri di altro tipo)</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Risposta al quesito n°11: (spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso)</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni)</i>	<i>pag. 10</i>
CONCLUSIONI	pag. 12

Premessa e mandato

Con provvedimento del 27/09/2022 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. 128/2022 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 al verbale di pubblicazione di testamento trascritto il 31/01/1980 ai nn. 4379/3637.

Per quanto riguarda lo stato civile del debitore si è appurato che lo stesso risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 30/05/2023 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via dell'Orsa Maggiore n. 106 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:

- visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa per una corretta individuazione dell'immobile;
- copia dell'atto di vendita del 12/06/2013 rep. 20311/8116.

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

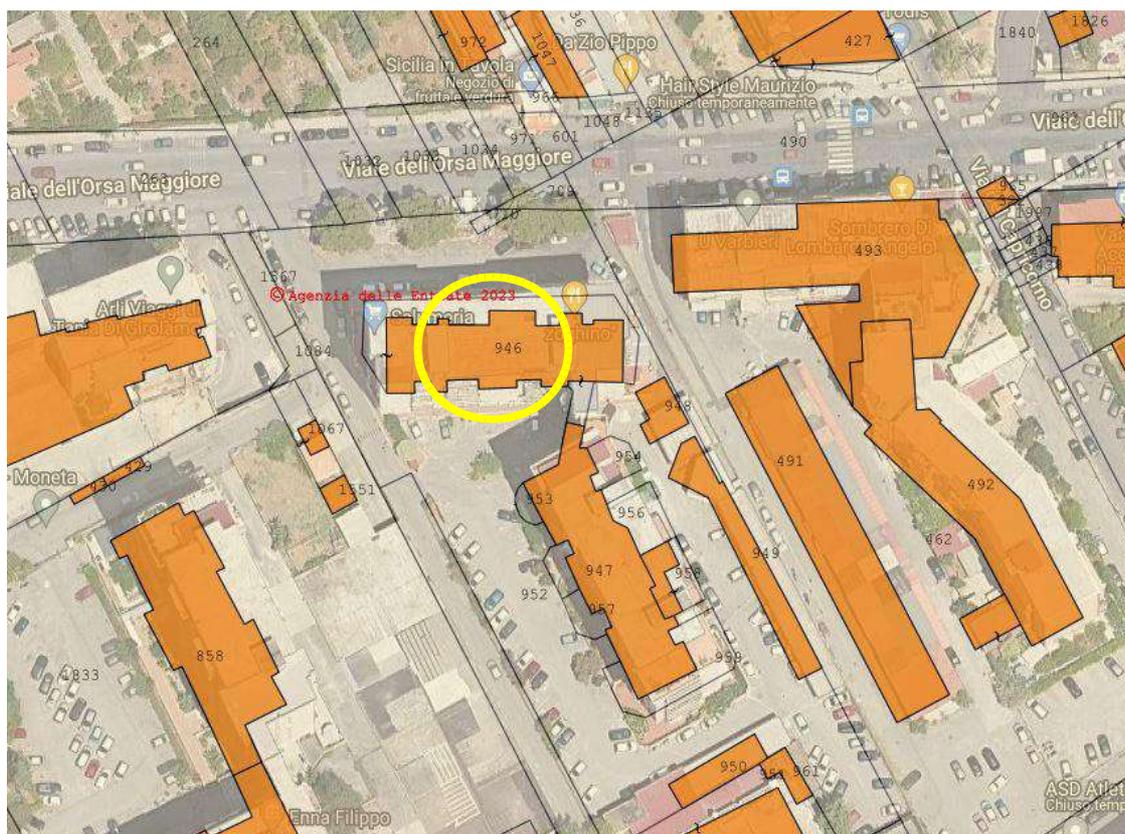
I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- appartamento di civile abitazione sito in Palermo via dell'Orsa Maggiore n. 106 piano quarto, identificato al NCEU foglio di mappa 72 p.la 946 sub 16 cat. A/2 vani 5,5 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 esatti e non si segnalano difformità formali.

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



Le stesse riproduzioni si riportano 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 dell'Orsa Maggiore n. 106 piano quarto, identificato al NCEU foglio di mappa 72 p.IIa 946 sub 16.

Detto bene confina a nord con via dell'Orsa Maggiore, a sud con spazio condominiale interno, e negli altri lati risulta in aderenza ad altre unità immobiliari complanari e vano

scala.

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 condominiale a più elevazioni fuori terra con accesso dal corpo scala "A" su spazio condominiale interno.



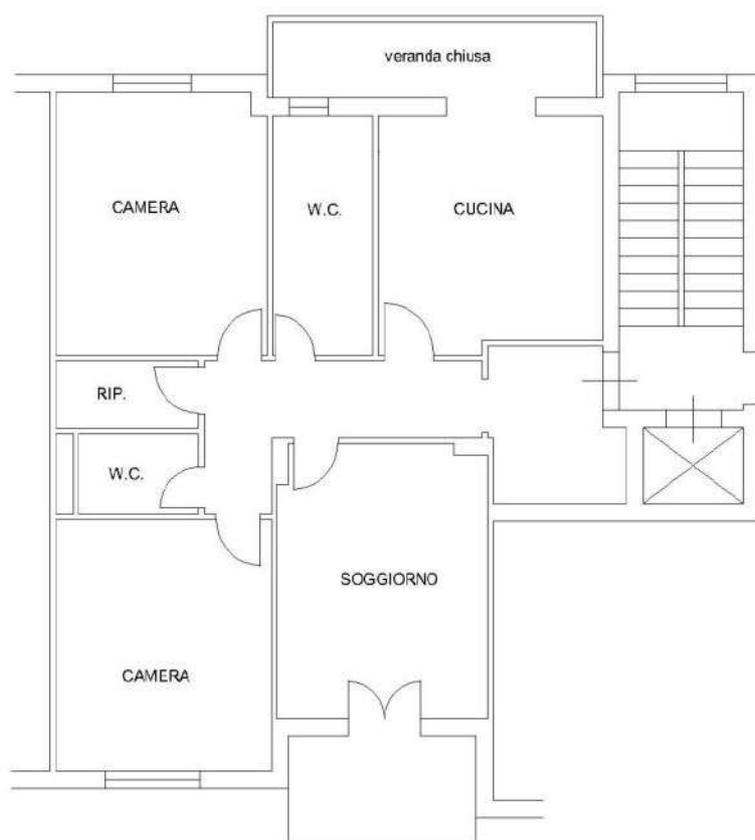
L'unità immobiliare abitativa si sviluppa al piano quarto, è servita da impianto ascensore ed è composta da un piccolo disimpegno di ingresso e da un corridoio che distribuisce i

vani dell'abitazione composti da cucina abitabile con veranda prospiciente il cortile interno sul lato sud, salone, n. 2 camere da letto, ripostiglio e n. 2 servizi igienici.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 115 mq oltre quella del balcone sul lato nord in affaccio su via dell'Orsa Maggiore.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a ml. 3,40.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio con vetro camera protetti da serrande, porte interne in legno tamburato, rivestimenti in ceramica nelle pareti per i servizi, 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 buono stato manutentivo .

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si riporta una riduzione della planimetria.

Via dell'Orsa Maggiore



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.4°	114,80 mq	1	114,80 mq	N-S	buone
balcone	6,21 mq	0,25	1,55 mq	N	buone
Totale superficie commerciale			116,35 mq		

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 (€)
72	946	16	A/2	6	5,5 vani	355,06
Via dell'Orsa Maggiore n. 106 piano 4						

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 del bene si indicano le seguenti variazioni:

- l'unità immobiliare risulta censita dal 01/01/1979 per mancata acquisizione meccanografica con recupero di situazione pregressa;
- in data 22/11/2013 si rileva variazione toponomastica;
- in data 24/01/2015 si registra ulteriore variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC;
- 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 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 non si rilevano difformità nella distribuzione interna dell'alloggio ad eccezione della chiusura di balcone trasformandolo in una veranda chiusa, variazione questa che incide sulla rappresentazione grafica dell'unità immobiliare e sulla consistenza catastale.

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 dell'Orsa Maggiore n. 106, piano quarto, scala A, confinante a nord con via dell'Orsa Maggiore, a sud con spazio interno condominiale, e negli altri lati con abitazione e vano scala complanare.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale con difformità planimetriche.

PREZZO BASE € 106.100,00

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

All'attuale proprietario l'immobile è pervenuto per averlo acquistato per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 12/06/2013 rep. 20311 ai rogiti del Notaio ██████████ in Bagheria, trascritto il 13/06/2013 ai nn. 28294/22031 da potere dei signori ██████████ e ██████████.

Pervenuto a quest'ultimi in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio ██████████ di Palermo del 08/01/1980 rep. 184518 trascritto il 31/01/1980 ai nn. 4379/3697 da potere della società ██████████ A. con sede in Palermo.

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

Dalle ricerche ipo-catastali effettuate con particolare riguardo al titolo di provenienza si è trovato che l'immobile costruito in forza di Concessione edilizia n. 16 del 11/03/1977 e successiva concessione in variante n. 665 del 06/04/1978, nonché certificazione di agibilità/abitabilità prot. n. 8686 del 27/04/1979.

Da un confronto degli elaborati grafici di progetto con la situazione reale dei luoghi si è appurato che l'appartamento non presenta difformità edilizie. Tuttavia in epoca più recente è stata realizzata una chiusura di balcone con struttura precaria relativamente all'affaccio sulla corte interna condominiale.

Per quanto attiene alla regolarizzazione urbanistica di dette variazioni interne è possibile presentare una pratica edilizia ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 mediante il pagamento dei dovuti oneri comunali pari ad € 25,00 per metro quadro di superficie chiusa dalla struttura precaria oltre diritti di istruttoria e onorari tecnici che si stimano complessivamente in € 1.200,00 da detrarre 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 12/06/2013 rep. 20312/8117 trascritta il 13/06/2013 ai nn. 28295/2239 a favore di Istituto Nazionale di Previdenza Sociale I.N.P.S. con sede in Roma; – Importo ipoteca €. 235.000,00;

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare del 16/03/2022 rep. 1511 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 25/03/2022 ai nn. 14496/11566 a favore di I.N.P.S.

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 1.200,00

- *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)

Dalla documentazione acquisita da parte dell'amministrazione condominiale si è rilevato che:

- le spese di gestione annue dell'immobile (relative all'ultimo esercizio 2023) ammontano ad € 666,24 oltre a circa € 400,00 per consumo idrico.
- le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio sono pari complessivamente ad € 2.650,00.
- sono in corso procedimenti di recupero giudiziale del credito vantato dal Condominio per rate insolute ed è stato emesso da Tribunale di Palermo un decreto

ingiuntivo nell'anno 2020 la cui sorte capitale ammontava ad € 6.296,77 cui si aggiungono le spese legali decretate dal Giudice per circa 1.500,00 € e l'imposta di registro.

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 GEPOI riferite al 2° semestre 2022 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 civile pari a valore min. OMI 900 €/mq - valore max OMI 1300 €/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 1000-1100 €/mq (fonte: annunci web Frimm Immobiliare, Tecnohouse Palermo, Torrisi Immobiliare 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 1.000,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 1.000,00 \times 116,35 \text{ mq.} = \text{€ } 116.350,00$$

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	€ 5.817,50
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 600,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 1.200,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€ 2.650,00
Valore di mercato dell'immobile	
Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 106.082,50

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 = € 106.100,00 (centoseimilacento/00)

Li, 24/07/2023

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Arch. Chimenti Salvatore n. 5349" in the center, and "Ordine degli Architetti P.C. e S. della Provincia di Palermo" around the perimeter with a star at the bottom.

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 128/2022 R.G.E.

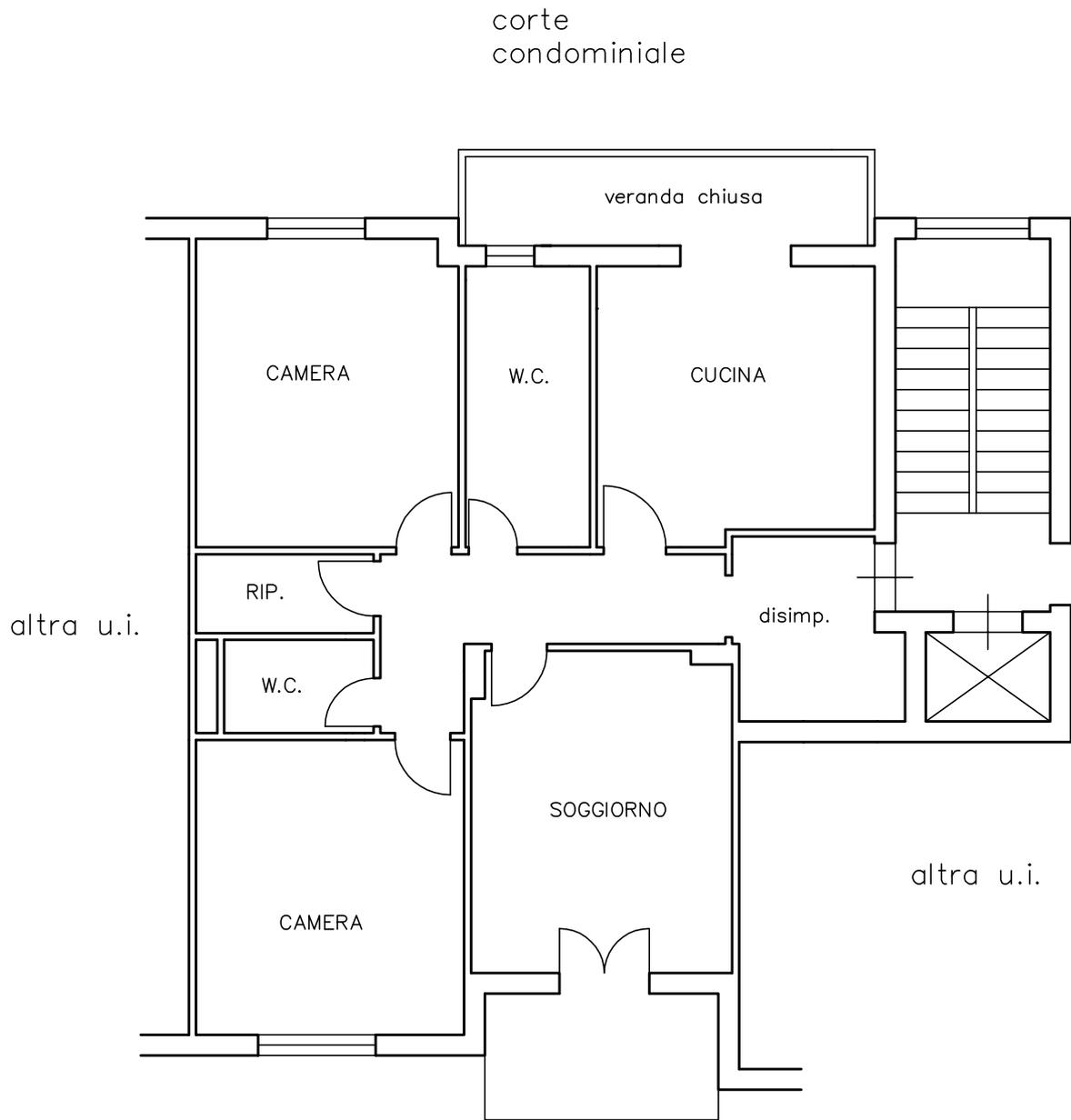
C.T.U.

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

Scala A
Interno DX
Piano 4
Edificio A



Via dell'Orsa Maggiore

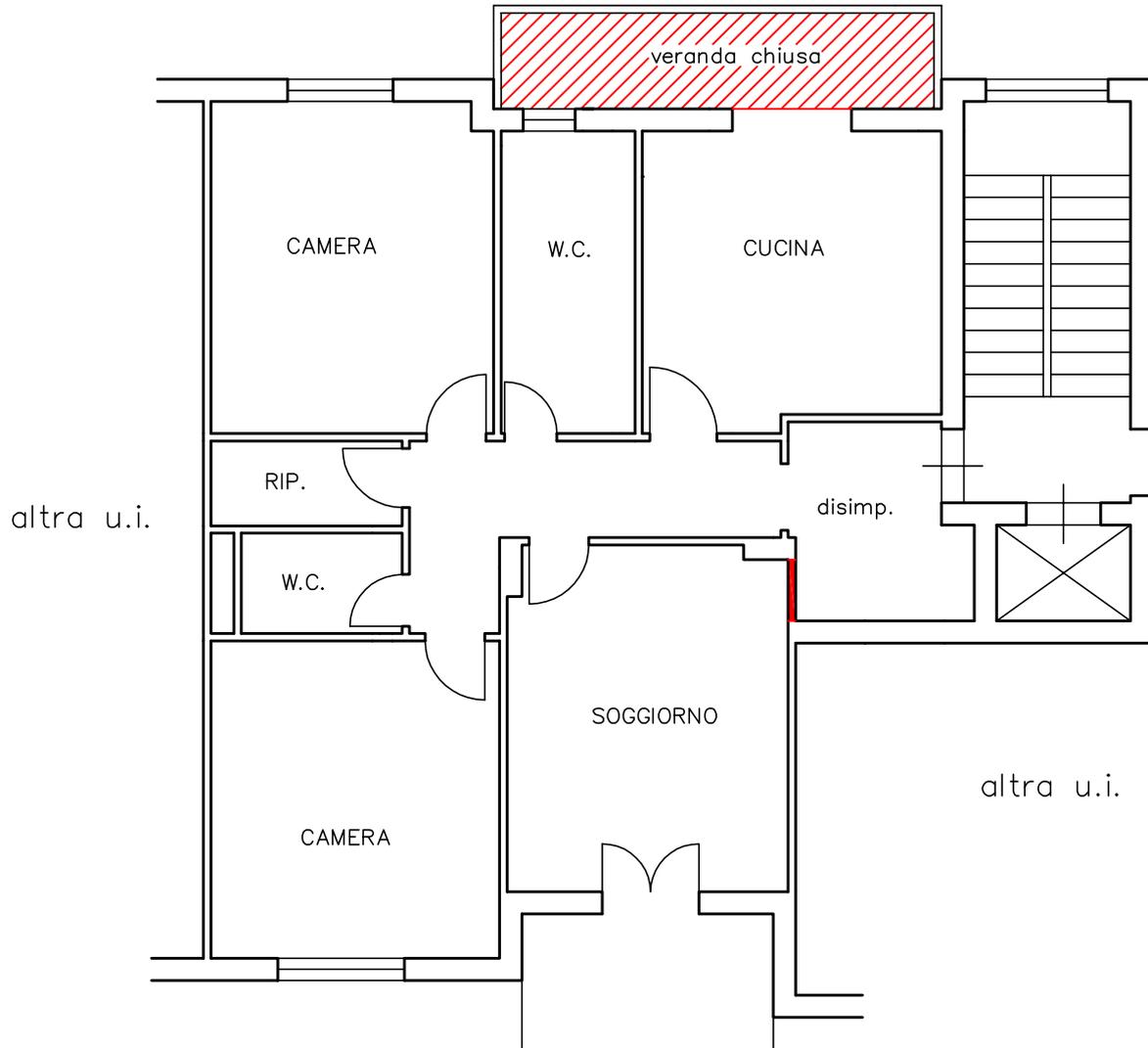
PIANTA PIANO QUARTO
h=3,00m





difformità edilizia da
regolarizzare

corte
condominiale



Via dell'Orsa Maggiore

PIANTA con indicazione delle difformità
urbanistiche e catastali



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 128/2022 R.G.E.

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



viste su via dell'Orsa Maggiore





viste su cortile interno





viste androne scala





camera



vano soggiorno

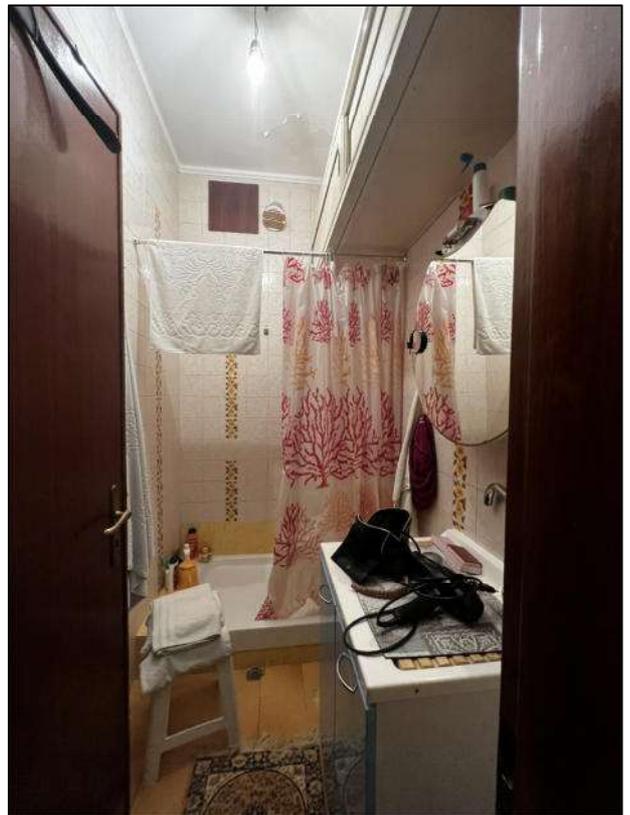


vano cucina con chiusura veranda





servizi igienici



camera matrimoniale

