

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 428/2024 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
RELAZIONE LOTTO UNICO

<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 22/11/2024 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. 428/2024 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 e più precisamente all'atto di compravendita del 21/06/2000 rep. 29731 trascritto a Palermo il 17/07/2020 ai nn. 28976/21674.

Per quanto riguarda lo stato civile dei debitori si è appurato che gli stessi risultavano di stato civile libero al momento della compravendita.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 17/02/2025 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo Piazzale Fratelli Sant'Anna n. 13 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 29/12/2010 rep. 34236 racc. 24081 Notaio Anna Maria Siciliano.

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 Piazzale Fratelli Sant'Anna n. 13 piano terzo, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.lla 459 sub 25 cat. A/3 vani 5,5 con i seguenti diritti reali:

- proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nato a ***** il *****;
- proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nata 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 piazzale Fratelli Sant'Anna n. 13 piano terzo, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.IIa 459 sub 25.

Detto bene confina a nord-ovest con il piazzale F.lli Sant'Anna, a sud-est con viale Amedeo D'Aosta e negli altri lati con proprietà 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 complesso condominiale di tipologia edilizia "in linea" a 4 elevazioni fuori terra con ingresso dal corpo scala su piazzale Fratelli Sant'Anna civ. 13, zona urbana periferica alle spalle di viale Amedeo D'Aosta all'interno del quartiere *Settecannoli* ed appartenente alla IIa circoscrizione comunale.



L'unità immobiliare, posta al piano terzo e priva di impianto ascensore, è composta da un piccolo disimpegno di ingresso-corridoio che distribuisce i vani dell'abitazione, questi ultimi costituiti da cucina abitabile prospiciente il piazzale Sant'Anna, soggiorno e camera collegati al balcone coperto da tettoia in legno su viale Amedeo D'Aosta, un'ulteriore camere da letto di minori dimensioni, servizio igienico, lavanderia e piccolo ripostiglio.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 90 mq oltre quella del balcone coperto di circa 9 mq.

L'altezza interna dei vani è di ml. 3,10 ad eccezione del vano soggiorno dove il soffitto è stato ribassato a ml. 2,80 e del vano cucina anche qui interessato dalla presenza di controsoffitti a ml. 2,70 circa.



Per quanto riguarda le rifiniture interne l'appartamento risulta recentemente ristrutturato con pavimentazione in piastrelle di ceramica di tonalità scura, infissi in alluminio protetti da



serrande in pvc, porte interne in legno tamburato, rivestimenti in ceramica nelle pareti della cucina e nel servizio igienico, presenza di controsoffitti per alloggiare faretto, tinteggiature in colori tenui nei vari ambienti e

decorazione della parete testataletto della camera con carta da parati.

Gli impianti sono del tipo in sottotraccia ed è presente anche impianto di allarme antintrusione.

Sul balcone prospiciente il viale D'Aosta è stata realizzata una tettoia di copertura in legno lamellare sorretta da pilastri anch'essi in legno, rifinita con vernice colore noce e coperta da manto di tegole.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo ad eccezione di alcune problematiche di infiltrazioni umidifere rilevate all'intradosso del solaio in una delle camere da letto e nel controsoffitto della cucina provenienti verosimilmente dal soprastante terrazzo di copertura. Infine nel sotto-balcone di via Amedeo D'Aosta sono presenti distacchi dell'intonaco esterno.

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.3°	93,20 mq	1	93,20 mq	NO-SE	buone
balcone coperto	7,98 mq	0,35	2,79 mq	SE	buone
Totale superficie commerciale			95,99 mq		

Certificazione Energetica

L'immobile risulta certificato in classe energetica **F** con Epgl pari a 151,20 Kwh/mq anno come da Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo n. 20241014.082053-89955.

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 (€)
77	459	25	A/3	6	5,5 vani	312,46
Piazzale Fratelli Sant'Anna n. 13, piano 3						

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 01/01/1989;
- in data 10/02/1992 si registra variazione per classamento automatico;
- 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 si rilevano alcune difformità nella distribuzione interna dell'alloggio. In particolare sono state eliminate n. 2 porte nel corridoio per l'accesso alla zona giorno e alla zona notte eliminando anche la porzione di divisorio.

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.

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

LOTTO UNICO – piena proprietà di appartamento sito in Palermo piazzale Fratelli Sant'Anna n. 13, piano terzo, confinante a nord-ovest con il piazzale F.lli Sant'Anna, a sud-est con viale Amedeo D'Aosta 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 € 85.400,00

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

Agli attuali comproprietari l'immobile è pervenuto per la quota di ½ ciascuno con atto di compravendita del 29/12/2010 rep. 34236 racc. 24081 ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, trascritto il 30/12/2010 ai nn. 70291/46109 da potere dei germani ***** , ***** , ***** , ***** e ***** .

Pervenuto a questi ultimi per successione legittima di ***** nata in ***** il ***** e deceduta a Palermo il ***** giusta denuncia n. 32 vol. 431 trascritta il 27/09/2010 ai nn. 51945/33947 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notaio Grimaldi Gloria del 27/04/2017 rep. 2671/2021v trascritta il 05/07/2017 ai nn. 25875/19770.

La signora ***** era proprietaria in forza di acquisto dal Comune di Palermo in virtù di atto di compravendita del 21/06/2000 rep. 29731 Notaio Ermanno Virga, trascritto a Palermo il 17/07/2000 ai nn. 28976/21674.

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

Dalle ricerche effettuate si è trovato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della prov. di Palermo in data antecedente al 1966 e che successivamente a tale periodo, per abusi edilizi eseguiti dai precedenti proprietari danti causa agli attuali titolari, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 assunta al prot. 12963 in data 05/09/1986.

In particolare le difformità oggetto di sanatoria consistevano nella chiusura di un balcone con struttura in muratura e demolizione di parte di muratura esistente per una superficie di mq. 5,12 ed una volumetria di mc 15,87. Tale chiusura oggi è identificabile con l'ampliamento dell'attuale vano cucina prospiciente il piazzale Sant'Anna dove è stata realizzata un'ampia finestratura.

La pratica di condono edilizio ed il relativo procedimento amministrativo sono stati positivamente conclusi in quanto ai sensi del comma 4 art.17 L.R. 4/2003 il Comune di Palermo ha riconosciuto che la perizia giurata depositata in data 06/10/2010 con prot. 715732 dal tecnico incaricato sostituisce la concessione edilizia in sanatoria, il tutto come risulta da apposita certificazione n. 735009 emessa il 13/10/2010 dal Comune di Palermo Settore Urbanistica ed Edilizia – Servizio Consono Edilizio.

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

- eliminazione di partizione interna e relativa porta di ingresso al vano soggiorno;
- eliminazione di partizione interna e relativa porta di ingresso al corridoio zona notte;
- realizzazione di una tettoia in legno a copertura del balcone prospiciente il viale Amedeo D'Aosta per una superficie coperta di mq. 9 circa.

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. Per quanto attiene invece

la copertura del balcone con tettoia lignea è altresì possibile procedere alla regolarizzazione di detto abuso mediante presentazione di pratica ex art. 20 L.R. 4/03 con il pagamento di sanzione pari ad € 50 per ogni metro quadrato di superficie che nel caso in specie è pari a mq. 9 per cui in totale € 450,00 a cui sommare il costo dei diritti di istruttoria pari ad € 150,00 (nel caso di opere eseguite) ed onorari tecnici per ulteriori € 1.000,00 di presentazione della pratica.

Quindi in definitiva i costi di regolarizzazione urbanistica nel complesso sono pari ad € 4.250,00 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 28/10/2024 della durata di 4+4 anni registrato il 28/10/2024 al n. 16539.

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 fondiario del 29/12/2010 rep. 34237/24082 per atto in Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo trascritta il 30/12/2010 ai nn. 70292/15341 a favore di Banca 24-7 spa con sede in Bergamo; – Importo ipoteca €. 290.000,00; con surroga annotata il 05/07/2017 ai nn. 25778/2879 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma;*

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Palermo del 12/10/2024 rep. 11588 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 06/11/2024 ai nn. 52893/42841 a favore di Vela OBG s.r.l. con sede in Conegliano.

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 4.250,00

- *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)

Le spese di gestione dell'immobile sono pari mediamente a circa 20,00€ mensili e gestite dagli stessi comproprietari senza amministratore di condominio.

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 D4 microzona 8 (*S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli*) con valori per abitazioni di tipo civile pari a valore min. OMI 950 €/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 variabile da 1100 a 1300 €/mq (*fonte: annunci web Affiliato Tecnorete Studio Palermo Centro srls, Emyr Casa MIsilmeri, Evergreen 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 990,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 990,00 \times 95,99 \text{ mq.} = \text{€ } 95.030,10$$

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	€ 4.751,50
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 650,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 4.250,00

Valore di mercato dell'immobile	
Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra da porre a base d'asta	€ 85.378,60

CONCLUSIONI

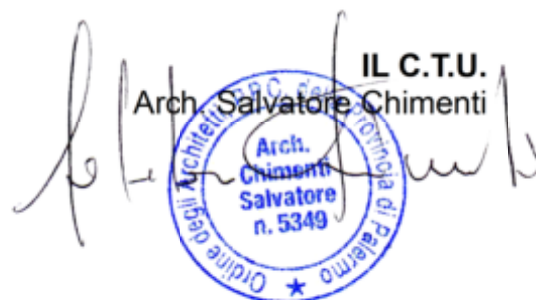
In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

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 = € 85.400,00 (ottantacinquemilaquattrocento/00)

Li, 26/03/2025

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 428/2024 R.G.E.

C.T.U.

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

Elaborati Grafici

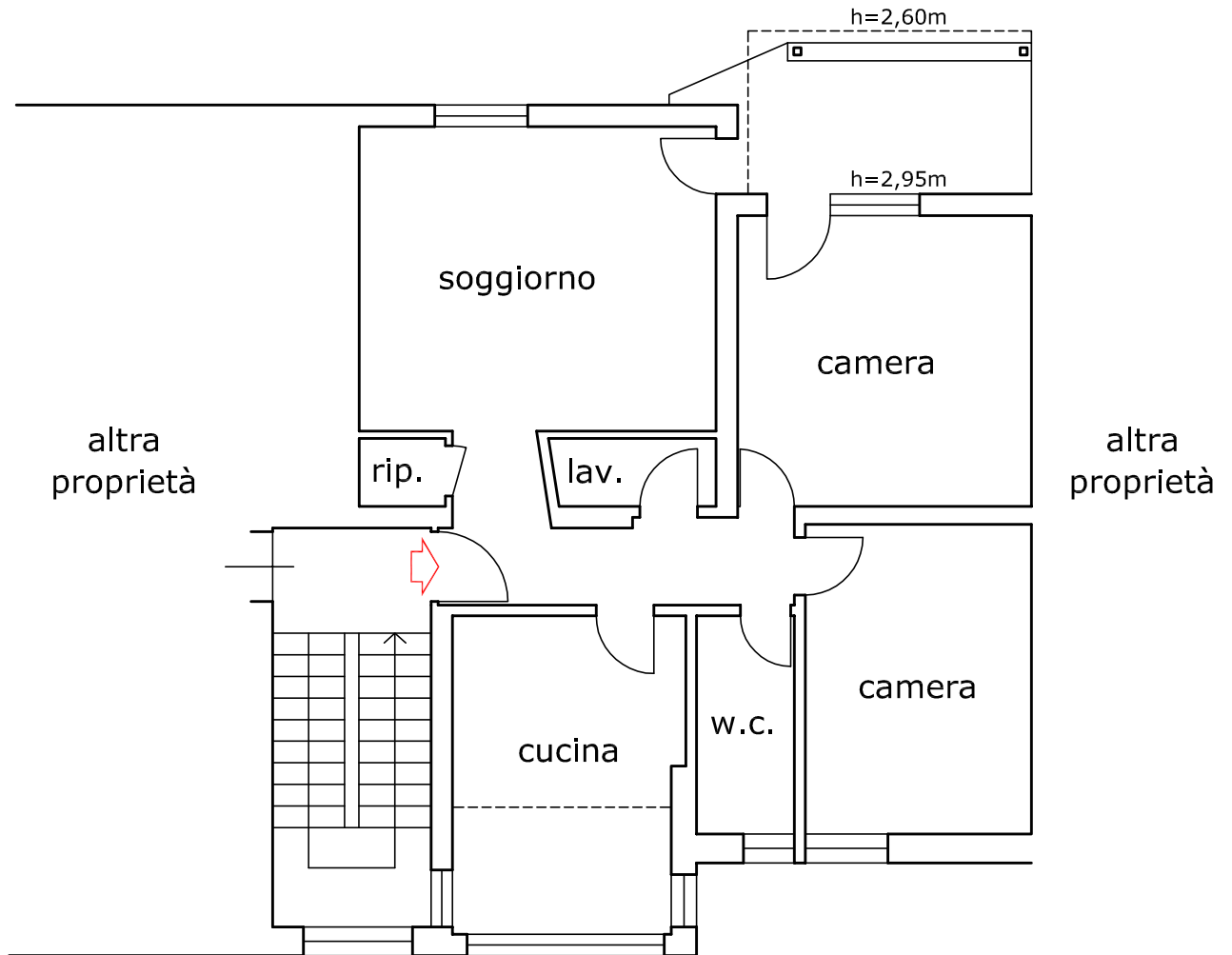


sovrapposizione mappa catastale/foto aerea



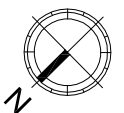
OGGETTO	SCALA
MAPPA CATASTALE + ORTOFOTO	

viale Amedeo D'Aosta



piazzale
F.lli S. Anna

PIANTA PIANO 3°




OGGETTO

STATO DI FATTO

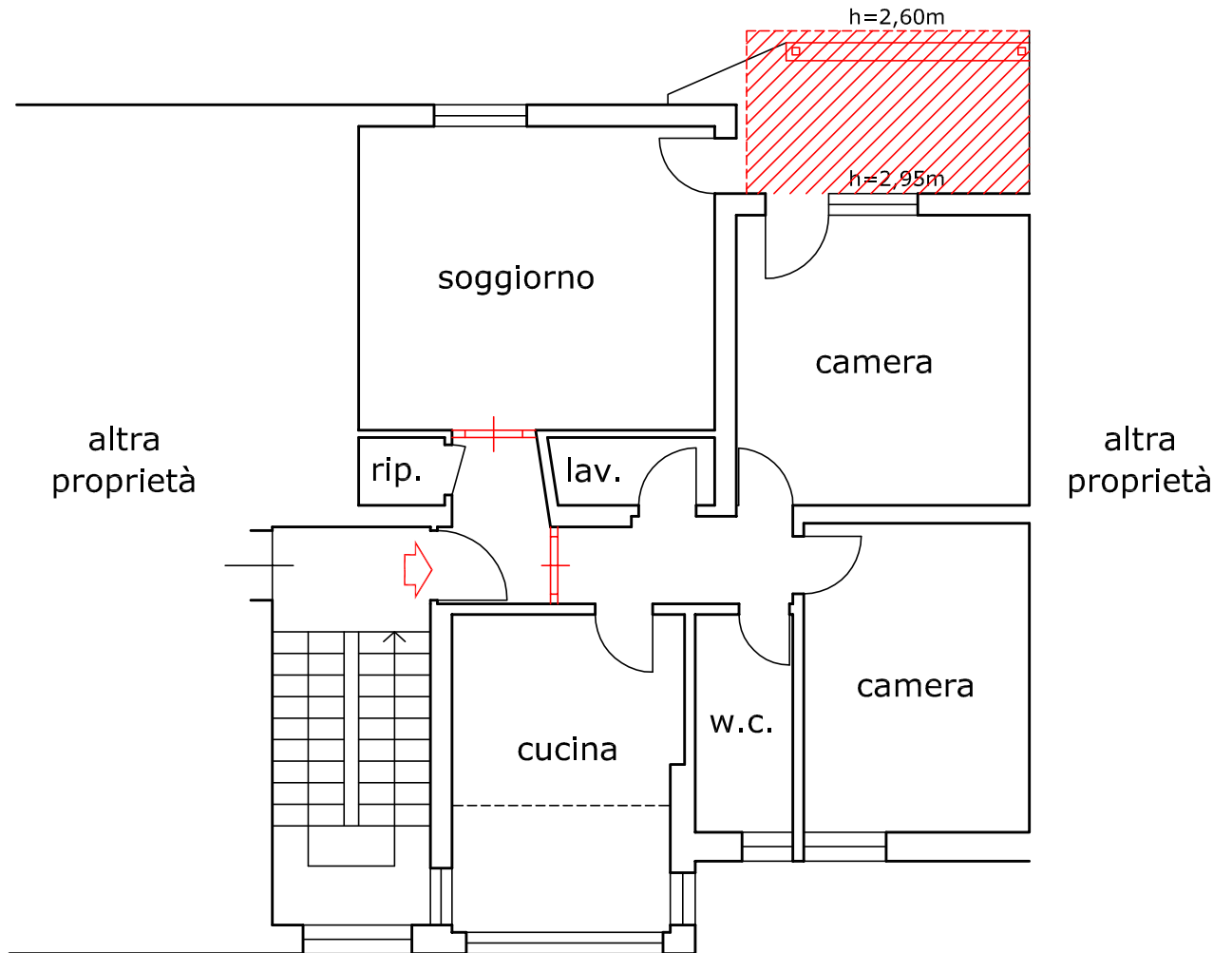
SCALA

1:100

 modifiche pareti interne

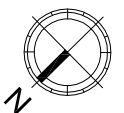
 copertura veranda con tettoia in legno

viale Amedeo D'Aosta



piazzale
F.lli S.Anna

PIANTA PIANO 3°




OGGETTO

DIFFORMITA' URBANISTICHE

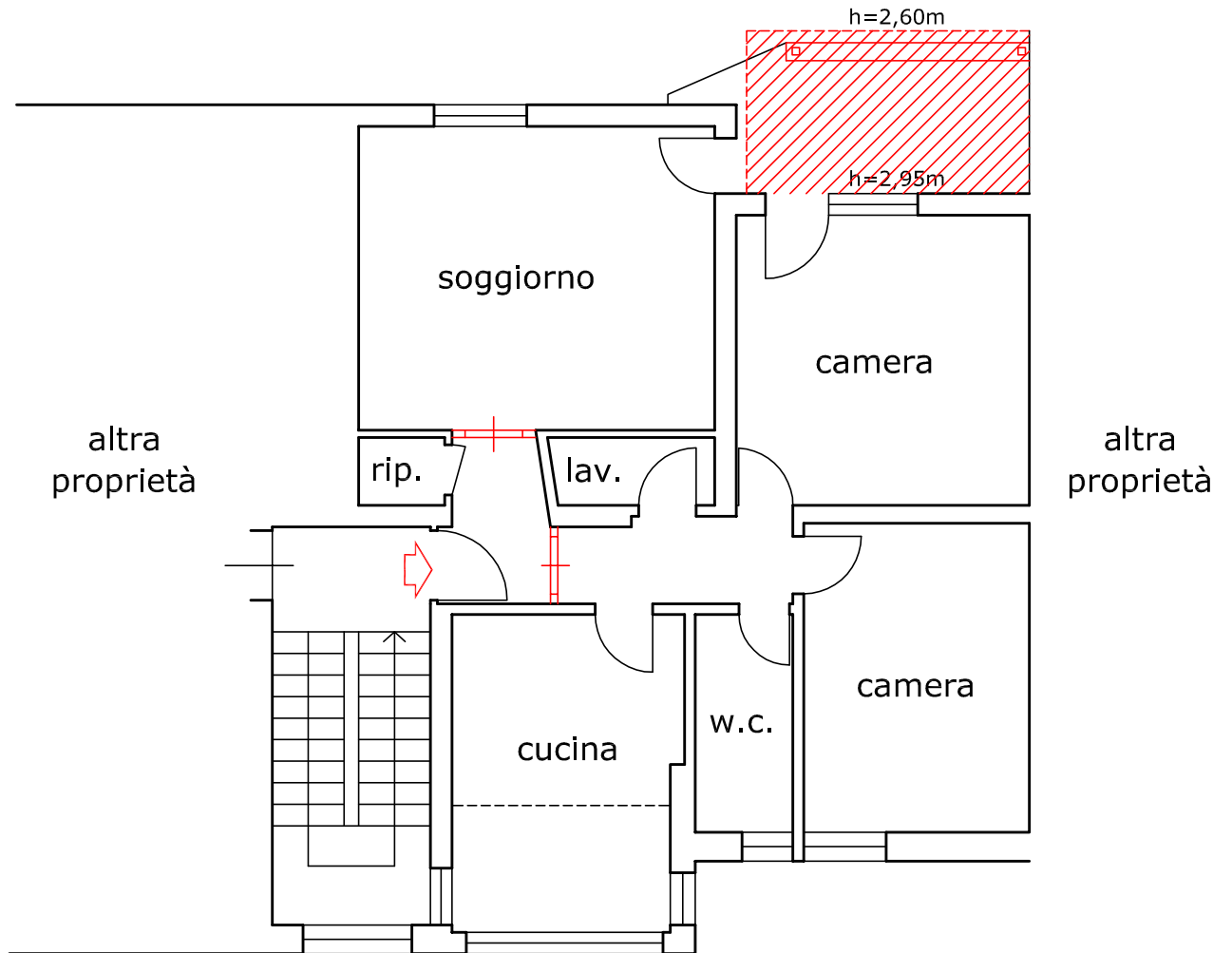
SCALA

1:100

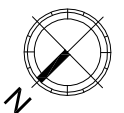
 modifiche pareti interne

 copertura veranda con tettoia in legno

viale Amedeo D'Aosta



PIANTA PIANO 3°



OGGETTO

DIFFORMITA' CATASTALI

SCALA

1:100

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 428/2024 R.G.E.

C.T.U.

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

Documentazione Fotografica



vista complesso condominiale da Piazzale Fratelli Sant'Anna





vista da viale Amedeo D'Aosta





vano soggiorno

disimpegno di ingresso



ripostiglio





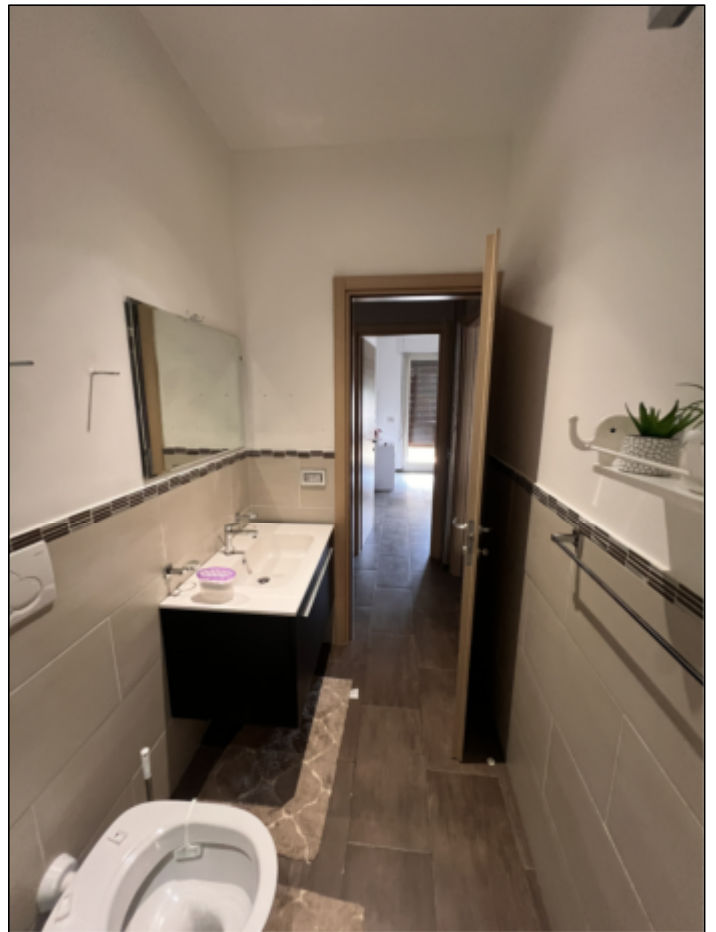
balcone coperto su viale Amedeo D'Aosta

cucina





servizio igienico



corridoio zona notte



lavanderia



camere da letto





androne ingresso e scala

