

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 83/2025 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 M.C. La Barbera

<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 14/07/2025 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. 83/2025 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 27/11/2025 ha dato corso al sopralluogo tecnico (dopo un primo tentativo infruttuoso) presso l'immobile pignorato sito in Palermo Corso dei Mille n. 979 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:

- visura catastale, planimetria ed estratto di mappa per una corretta individuazione del cespite immobiliare;
- copia dell'atto di vendita del 19/05/2017 rep. 376/291

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 corso dei Mille n. 979 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 89 p.la 895 sub 9 cat. A/3 consistenza 4,5 vani;

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 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 lotto per la vendita indicato come segue:

Appartamento di civile abitazione sito in Palermo Corso dei Mille n. 979 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 89 p.Illa 895 sub 9 cat. A/3 consistenza 4,5 vani;

Detto bene confina a nord con il Corso dei Mille, ad ovest con vano scala comune, a sud con area libera e ad est è in aderenza ad altri 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 tre elevazioni fuori terra con ingresso comune ad altre unità da Corso dei Mille n. 979 dove insiste il vano scala.

Si tratta in particolare di una vecchia palazzina risalente agli anni '50 con caratteristiche tipiche dell'edilizia di borgata di quel periodo ovvero con struttura in muratura portante e rifiniture di tipo economico in linea con il periodo storico.

All'interno si compone di un piccolo disimpegno di ingresso che conduce da

un lato ad una camera con balcone prospiciente il Corso dei Mille e dall'altro ad un vano soggiorno che distribuisce un'ulteriore camera da letto, cucinino e servizio igienico, quest'ultimo con affaccio su cortile condominiale.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 60 mq mentre l'altezza interna è pari a ml. 3,65.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in graniglia di marmo per i vani principali e in piastrelle di ceramica per la cucina ed il servizio igienico, infissi



in legno con vetro singolo di vecchia fattura protetti da persiane, porte interne in legno ed

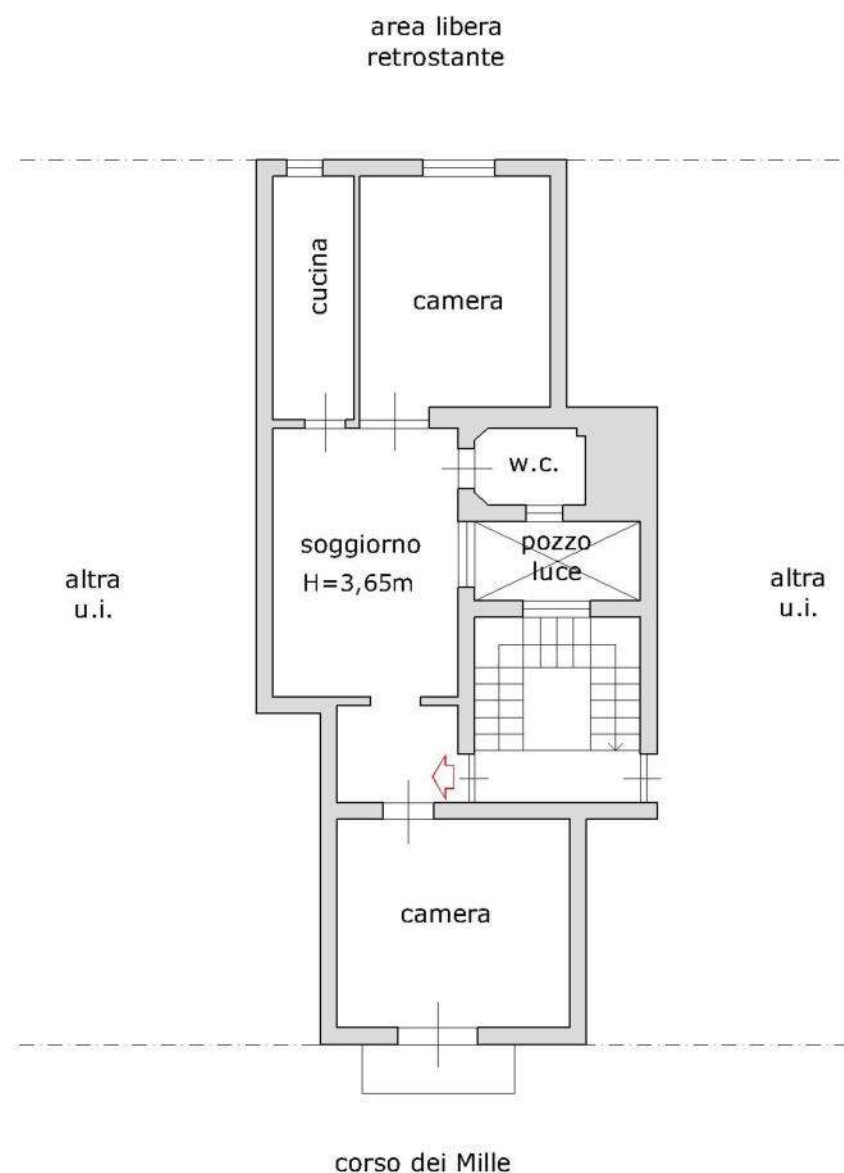


impianti in sottotraccia limitati all'essenziale.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in discreto stato compatibile con l'epoca di costruzione.

Per quanto attiene invece il prospetto esterno su Corso dei Mille e l'interno del vano scala comune lo stato di manutenzione è scarso a causa della vetustà degli intonaci con diverse macchie ed esfoliazioni.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna degli spazi si riporta di seguito 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°	63,66 mq	1	63,66 mq	Nord	discrete
Balcone lato nord	2,41 mq	0,25	0,60 mq	Nord	discrete
Totale superficie commerciale			64,26 mq		
Certificazione Energetica					

Dalle ricerche effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia) si è rilevato che l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 con indice di prestazione energetica globale pari a 178,14 kWh/m²*anno e **Classe Energetica G**.

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 (€)
89	895	9	A/3	4	4,5 vani	185,92
Corso dei Mille n. 979 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 quadro tariffario;
- in data 08/08/2013 e 14/01/2015 si registra variazione di toponomastica
- in data 09/11/2015 si registra variazione (d'ufficio) per inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 06/02/2017 si registra variazione di toponomastica e rettifica per errata esposizione grafica
- in data 08/02/2018 si registra variazione di classamento.

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.

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

piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Palermo Corso dei Mille n. 979 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 89 p.IIa 895 sub 9 cat A/3 consistenza 4,5 vani.

Confinante a nord con Corso dei Mille, a sud con area libera retrostante, ad ovest con vano scala e ad est in aderenza ad altro fabbricato limitrofo.

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

PREZZO BASE € 43.950,00

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

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 19/05/2017 rep. 376/291/16475 Notaio Laura Arcoleo di Ciminna, trascritto a Palermo il 05/06/2017 ai nn. 21142/16174 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Pervenuto a quest'ultimo per atto di vendita del 07/12/1971 rep. 21673 Notaio Vincenzo Cali di Palermo, trascritto il 18/12/1971 ai nn. 43691/34540 da potere di ***** nata a ***** il ***** quanto alla nuda proprietà e successiva riunione di usufrutto in morte della stessa avvenuta il 09/11/1986.

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

Dagli accertamenti condotti si è appurato l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 575 del 04/05/1956 rilasciata dal Comune di Palermo e conformemente a quanto riscontrato sui luoghi non si rilevano difformità urbanistiche.

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

L'immobile risulta occupato dai debitori.

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 19/05/2017 rep. 377/292 Notaio Laura Arcoleo di Ciminna a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, iscritta ai nn. 21143/2681 in data 05/06/2017 per un montante ipotecario pari ad € 152.000,00;*

Pignoramenti:

- *Pignoramento immobiliare del 21/01/2025 rep. 735 emesso da Ufficiale Giudiziario di Palermo e trascritto il 10/03/2025 ai nn. 11088/8828 a favore di ANDOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV).*
- *Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:*

nessuna

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

nessuna

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 1° semestre 2025 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona D4 microzona 8 (Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecanoli) con valori per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 700 €/mq - valore max OMI 1050 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del “Borsino Immobiliare” riferite ad abitazioni in stabili di 2° fascia il valore unitario medio è pari a 822 €/mq compreso tra un minimo di 708 €/mq ed un massimo di 936 €/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 700-800 €/mq. al lordo di un margine di contrattazione (fonti di informazione annunci web Remax Master Home – Frimm ag. Oreto Stazione, Palermo – Desiderio di Casa 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 720,00

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 720,00 \times 64,26 \text{ mq.} = \text{€ } 46.267,20$$

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

€ 2.313,36

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 43.953,84

CONCLUSIONI

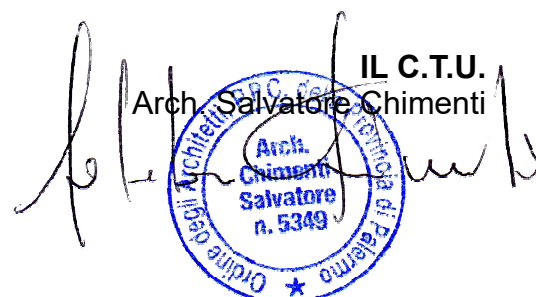
In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

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 = € 43.950,00 (quarantatremilanovecentocinquanta/00)

Lì, 14/01/2026

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 83/2025 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 M.C. La Barbera



sovrapposizione mappa catastale/foto aerea

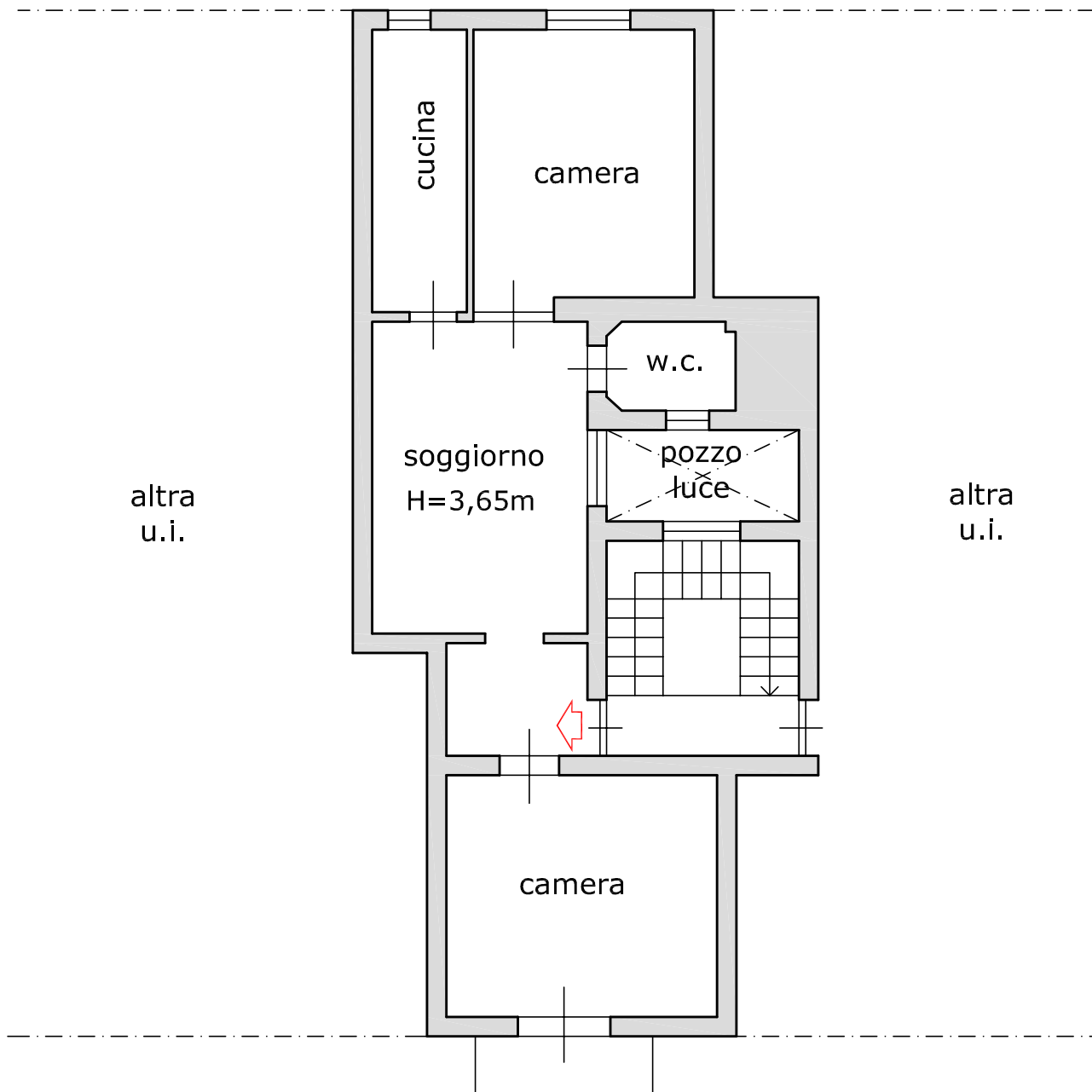


OGGETTO

MAPPA CATASTALE + ORTOFOTO

SCALA

area libera
retrostante



altra
u.i.

altra
u.i.

corso dei Mille

PIANO PRIMO



OGGETTO

STATO DI FATTO

SCALA

1:100

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 83/2025 R.G.E.

C.T.U.

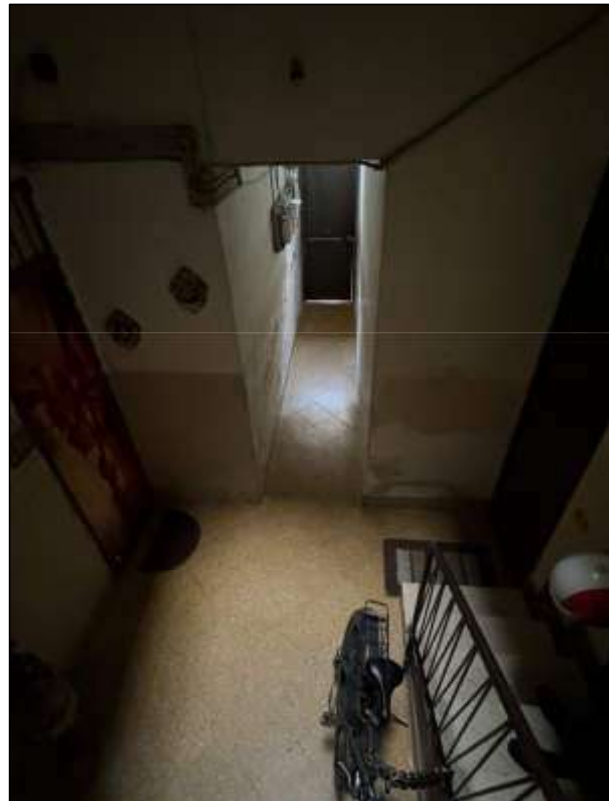
Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

Documentazione Fotografica

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



vista su Corso dei Mille



androne e vano scala



vano soggiorno \triangle
 ∇

vano cucina





camere da letto





servizio igienico