

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 399/2022 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 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. 7</i>
<i>Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto</i>	<i>pag. 8</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. 9</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. 11</i>
<i>Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni)</i>	<i>pag. 11</i>
CONCLUSIONI	pag. 13

Premessa e mandato

Con provvedimento del 10/06/2023 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. 399/2022 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 all'atto di acquisto del 29/11/2000 rep. 70147 trascritto a Palermo il 30/11/2000 ai nn. 45902/33791.

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

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 21/09/2023 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Alfonso Amorelli n. 8 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 29/11/2000 rep. 70147 racc. 16022

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

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

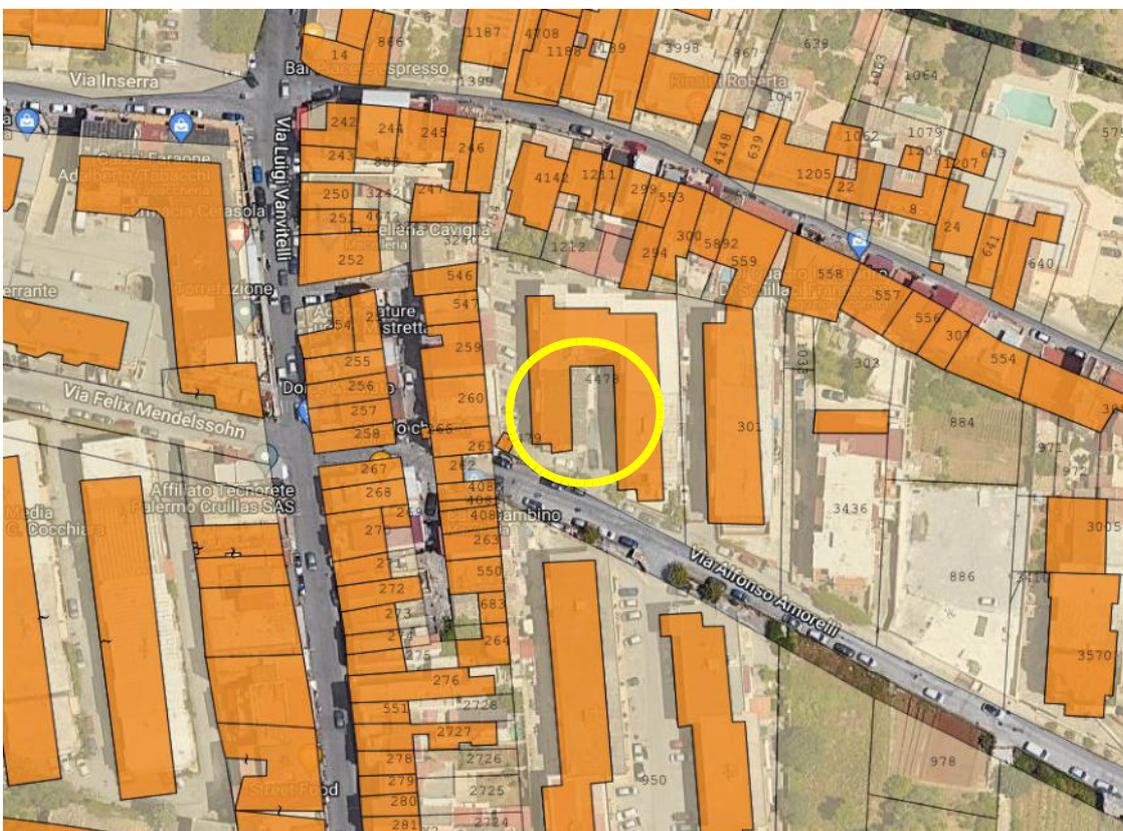
- appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Alfonso Amorelli n. 8 piano secondo, scala A int. 9, identificato al NCEU foglio di mappa 39 p.IIa 2592 sub 30 cat. A/3 vani 6,5 con i seguenti diritti reali:
 - *proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nato a ***** il ***** in*

- regime di comunione dei beni con ***** *****;
- proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** ***** nata a ***** il ***** in regime di comunione dei beni con ***** *****.

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 Alfonso Amorelli n. 8 piano secondo, scala A int. 9, identificato al NCEU foglio di mappa 39 p.IIa 2592 sub 30.

Detto bene confina a sud con la via Amorelli, a nord con vano scala e altra proprietà complanare e negli altri lati con aree di corte condominiali.

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 ingresso dal corpo scala "A" su spazio comune pertinenziale il cui accesso avviene da via Alfonso Amorelli civ. 8



L'unità immobiliare abitativa si sviluppa al piano secondo, è sprovvista di impianto ascensore ed è composta da un piccolo disimpegno di ingresso che conduce ad un ampio vano

soggiorno-pranzo, cucina su veranda ricavata da chiusura di balcone con struttura precaria e prospiciente il lato ovest, corridoio-disimpegno a servizio della zona notte quest'ultima costituita da n. 3 camere di cui una con balcone, oltre ripostiglio e bagno.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 110 mq oltre quella della veranda chiusa e dei balconi prospicienti su area comune condominiale e su via Amorelli.

Su questi ultimi affacci risultano presenti delle strutture leggere in metallo sormontate da pannelli prefabbricati a copertura dell'intera superficie dalle intemperie.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a ml. 2,90.

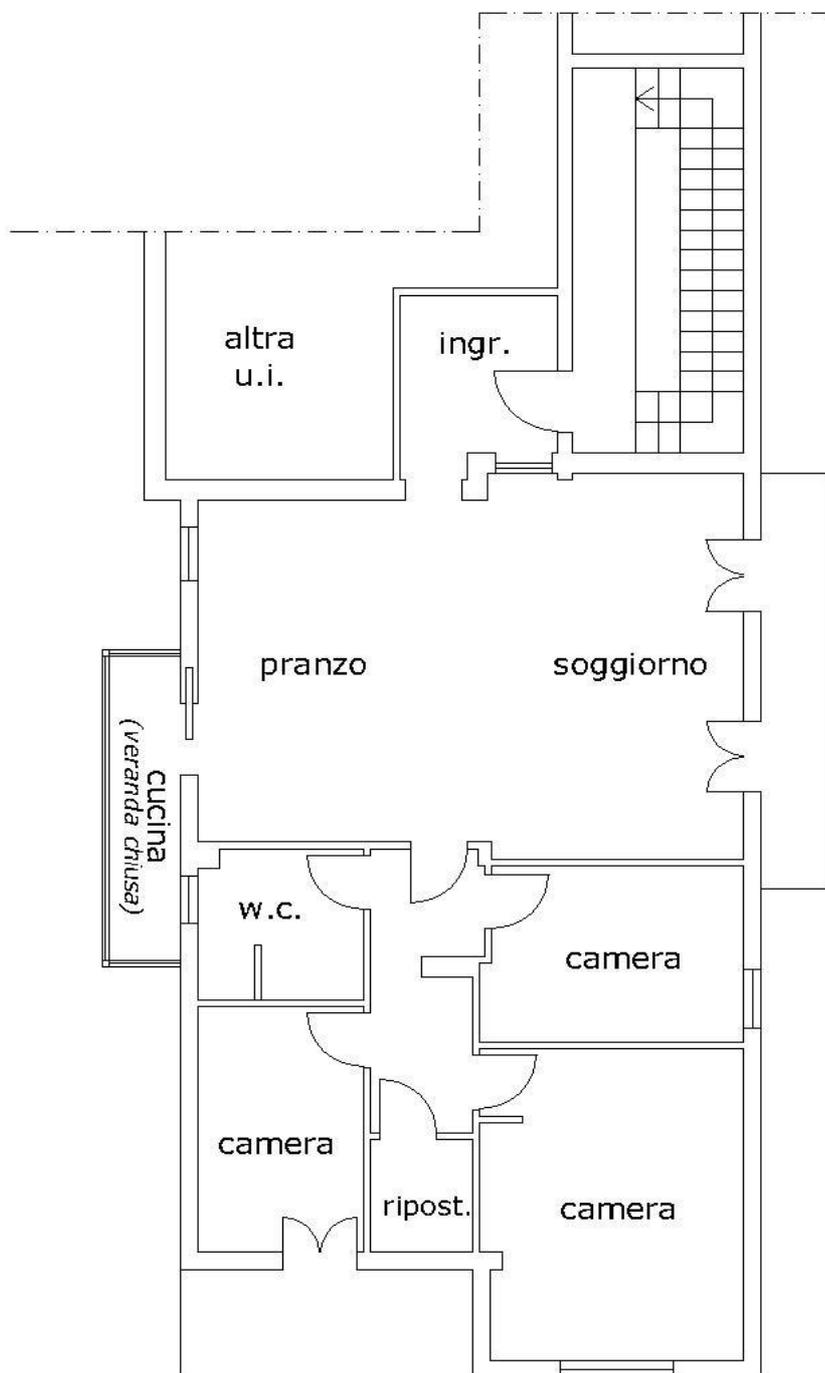
Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi

in alluminio con vetro camera protetti da serrande, porte interne in legno e vetrate, rivestimenti in ceramica nelle pareti per i servizi, e tinteggiature in colori tenui nei vari ambienti.

Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

Fanno inoltre parte dell'immobile le dotazioni condominiali come per legge compreso il diritto al parcheggio su area destinata a tale scopo al piano strada segnalata da apposite strisce. 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.



distacco su
VIA ALFONSO AMORELLI

Si anticipano alcune riproduzioni fotografiche degli spazi interni.



foto 1: vano soggiorno



foto 2: cucina su veranda chiusa



foto 3: ingresso

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.2°	109,89 mq	1	109,89 mq	S,E,O	buone
veranda chiusa cucina	5,17 mq	0,80	4,14 mq	O	buone
balcone 1	6,63 mq	0,25	1,66 mq	S	buone
balcone 2	6,16 mq	0,25	1,54 mq	E	buone

Totale superficie commerciale 117,23 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 (€)
39	2592	30	A/3	8	6,5 vani	436,41
Via Alfonso Amorelli n. 8, scala A, piano 2, interno 9						

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 30/06/1987;
- in data 18/01/2012 si registra variazione prot. 18788 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni;
- 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.

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 Alfonso Amorelli n. 8, piano secondo, scala A, confinante a sud con la detta via Amorelli, a nord con vano scala e altra proprietà complanare e negli altri lati con aree di corte condominiali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale senza difformità planimetriche e con difformità urbanistiche rispetto alla distribuzione interna di cui alla Concessione edilizia n. 231 del 10/09/1986 (con opere sanabili).

PREZZO BASE € 100.500,00

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 legale dei beni) con atto di compravendita del 29/11/2000 rep. 70147 racc. 16022 ai rogiti del Notaio Leoluca Crescimanno in Palermo, trascritto il 30/11/2000 ai nn. 45902/33791 da potere della ***** *****.

Pervenuto a quest'ultima per averlo costruito unitamente al complesso edilizio di cui fa parte su terreni acquistati con atto di vendita del 17/07/1986 Notaio Marcello Orlando di Palermo, ivi registrato il 01/08/1986 al n. 14217 al n. 10639 e trascritto il 16/08/1986 ai nn. 27100/20859.

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 unitamente al fabbricato di cui fa parte

risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 231 del 10/09/1986 e successiva variante alla distribuzione interna.

Da un confronto degli elaborati grafici di progetto con la situazione reale dei luoghi 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 chiusura del balcone sul lato ovest con struttura precaria metallica e vetrate dove poi è stato allocato il piano cottura copertura con struttura metallica leggera sormontata da pannelli prefabbricati dei due balconi prospicienti i lati sud ed est.

Per quanto attiene alla regolarizzazione urbanistica di dette variazioni interne è possibile presentare una 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 e onorari tecnici che si stimano complessivamente in € 1.500,00.

Per quanto attiene invece alla chiusura di balconi con strutture precarie è possibile presentare ulteriore pratica di regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/03 per il quale è richiesto un pagamento di € 50,00 al mq. (quindi superficie complessiva dei 3 balconi mq. 17,96 x €/mq. 50,00 = € 898,00 oltre i costi per la presentazione della pratica da parte di un professionista che si stimano complessivamente in € 1000,00). Per cui in tutto i costi di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 4.398,00 che si arrotonda ad **€ 4.500,00** da detrarre al valore finale di stima.

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

Occupato. L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

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:*

è presente atto di vincolo di non edificazione e di destinazione a parcheggio su area comune condominiale di pertinenza di cui all'atto del 24/07/1986 rep. 25925 registrato a Palermo il 28/07/1986 al n. 2384 serie 2.

- *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 15/02/2012 rep. 12246/4737 trascritta il 17/02/2012 ai nn. 8638/690 a favore di Barclays bank PLC con sede in Milano; – Importo ipoteca €. 172.500,00;*

Pignoramenti:

- *Pignoramento immobiliare del 03/10/2022 rep. 5307 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 02/11/2022 ai nn. 52224/41526 a favore di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano.*

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 4.500,00

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Non sono presenti difformità.

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 condominiali insolute sono pari complessivamente ad € 765,86

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 ordinarità 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 2023 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona E19 microzona 0 (Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-

TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO) con valori per abitazioni di tipo civile pari a valore min. OMI 980 €/mq - valore max OMI 1350 €/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 1100-1300 €/mq (fonte: annunci web Casa Archicom Palermo, CIA & Partners immobiliari Palermo, Sciuti 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 975,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 975,00 \times 117,23 \text{ mq.} = \text{€ } 111.374,25$$

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	€ 5.568,72
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 4.500,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€ 765,86
Valore di mercato dell'immobile	
Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 100.539,67

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 = € 100.500,00 (centomilacinquecento/00)

Lì, 07/11/2023

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



The image shows a handwritten signature in black ink that overlaps a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Ordine degli Architetti P.P.C. Provinciali di Palermo" around the perimeter, "Arch. Chimenti Salvatore" in the center, and "n. 5349" below it. A small star is at the bottom of the stamp.

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 399/2022 R.G.E.

C.T.U.

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

Elaborati Grafici

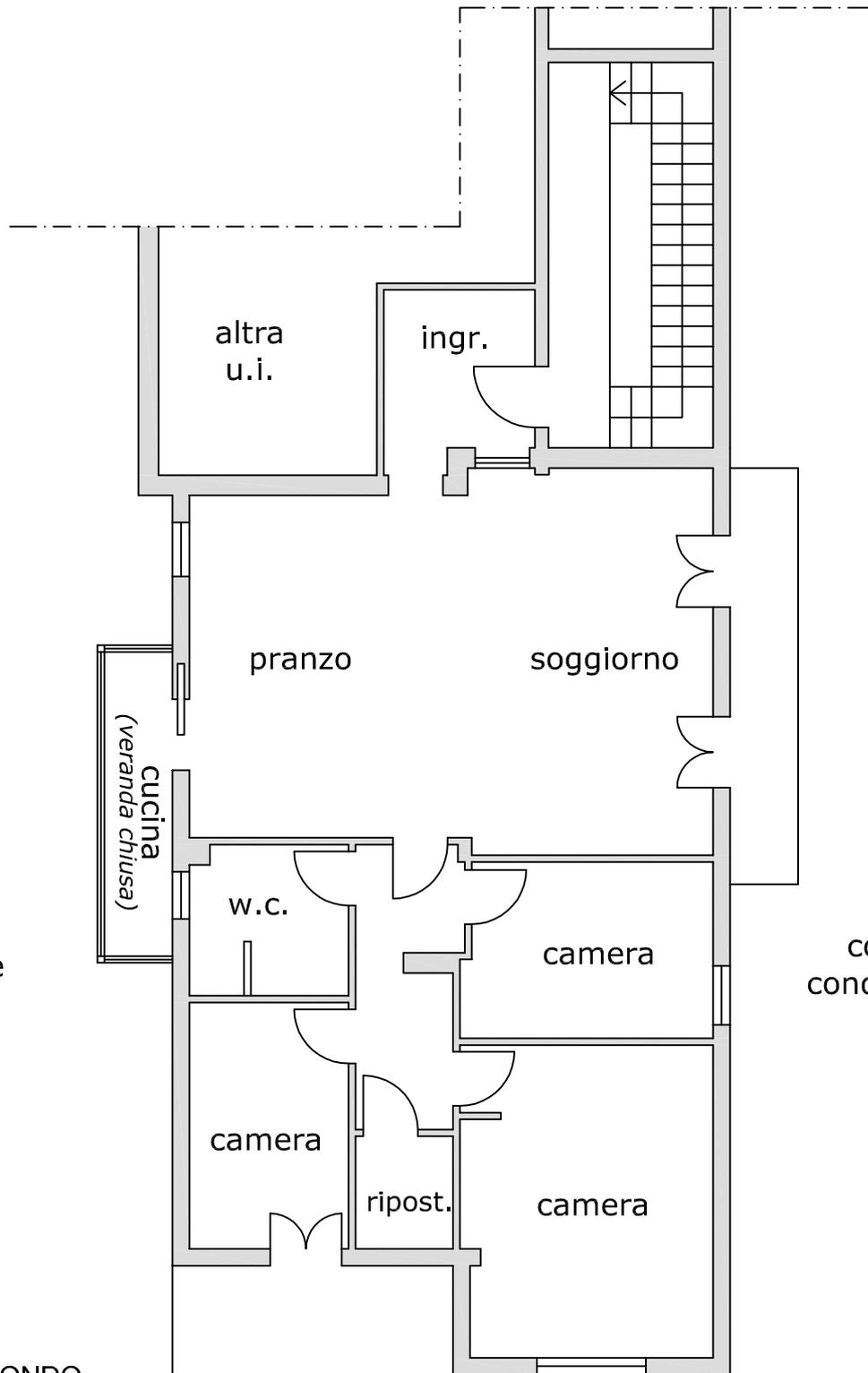
Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa M. C. La Barbera



sovrapposizione mappa catastale/foto aerea



OGGETTO	SCALA
MAPPA CATASTALE + ORTOFOTO	



area
comune
condominiale

area
comune
condominiale

PIANO SECONDO
H=2,90m

distacco su
VIA ALFONSO AMORELLI



OGGETTO

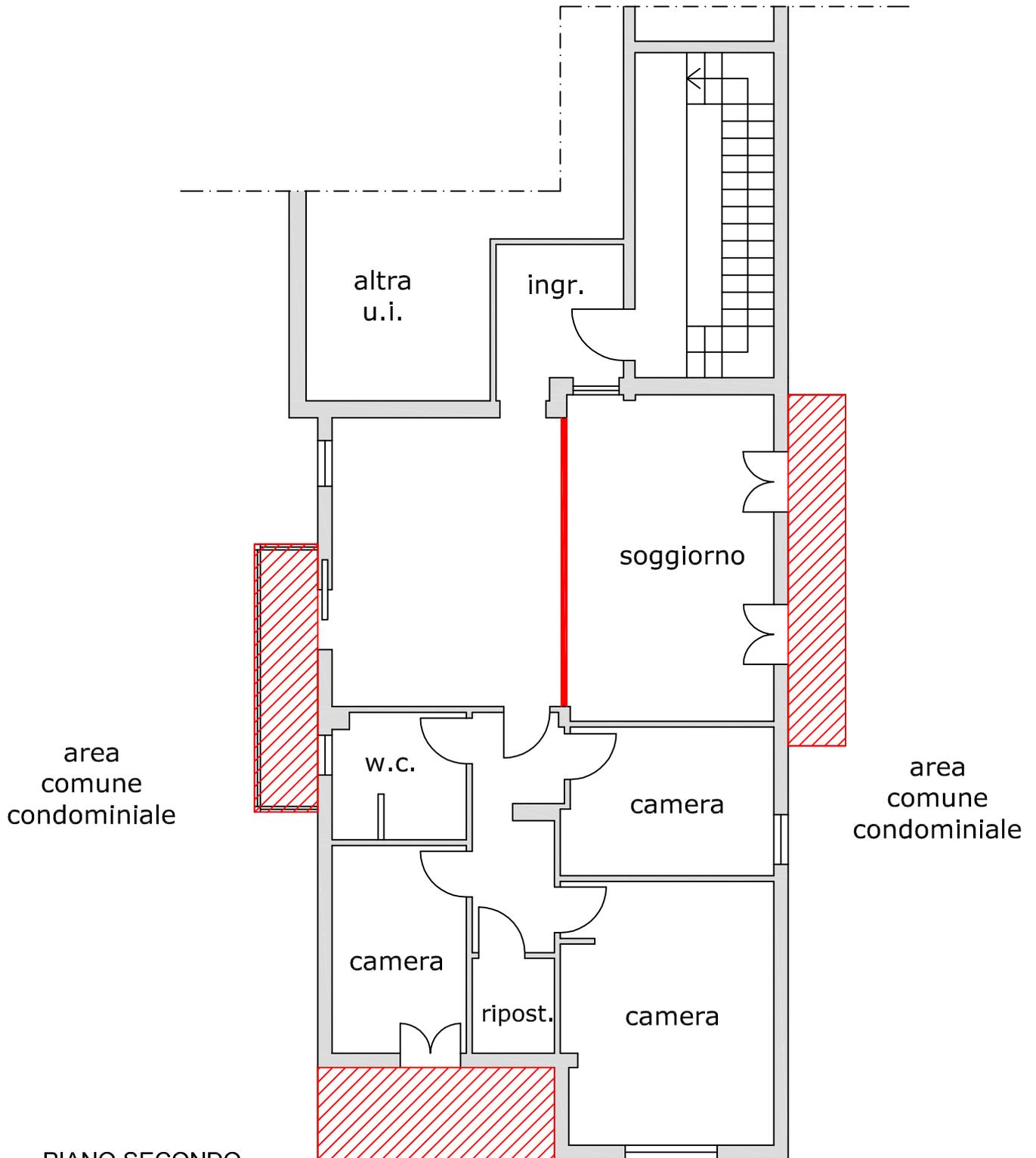
STATO DI FATTO

SCALA

1:100

 eliminazione pareti interne

 copertura con struttura precaria



area
comune
condominiale

area
comune
condominiale

PIANO SECONDO
H=2,90m

distacco su
VIA ALFONSO AMORELLI



OGGETTO

DIFFORMITA' URBANISTICHE

SCALA

1:100

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 399/2022 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 M. C. La Barbera



vista complesso condominiale da via Amorelli





disimpegno di ingresso



vano soggiorno



vano soggiorno



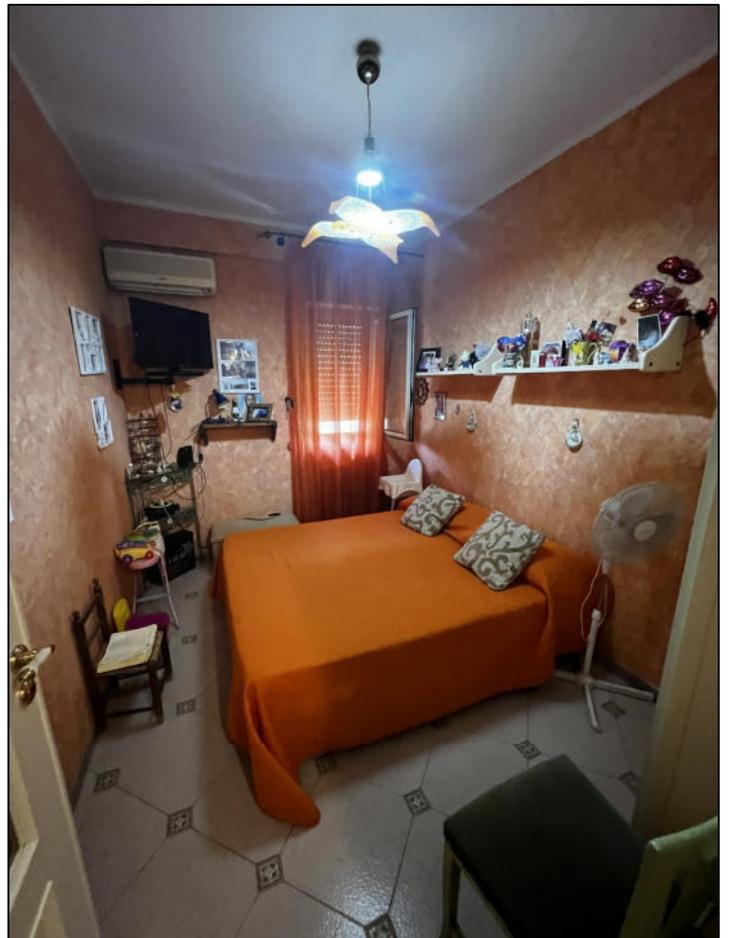
camera



servizio igienico



corridoio zona notte

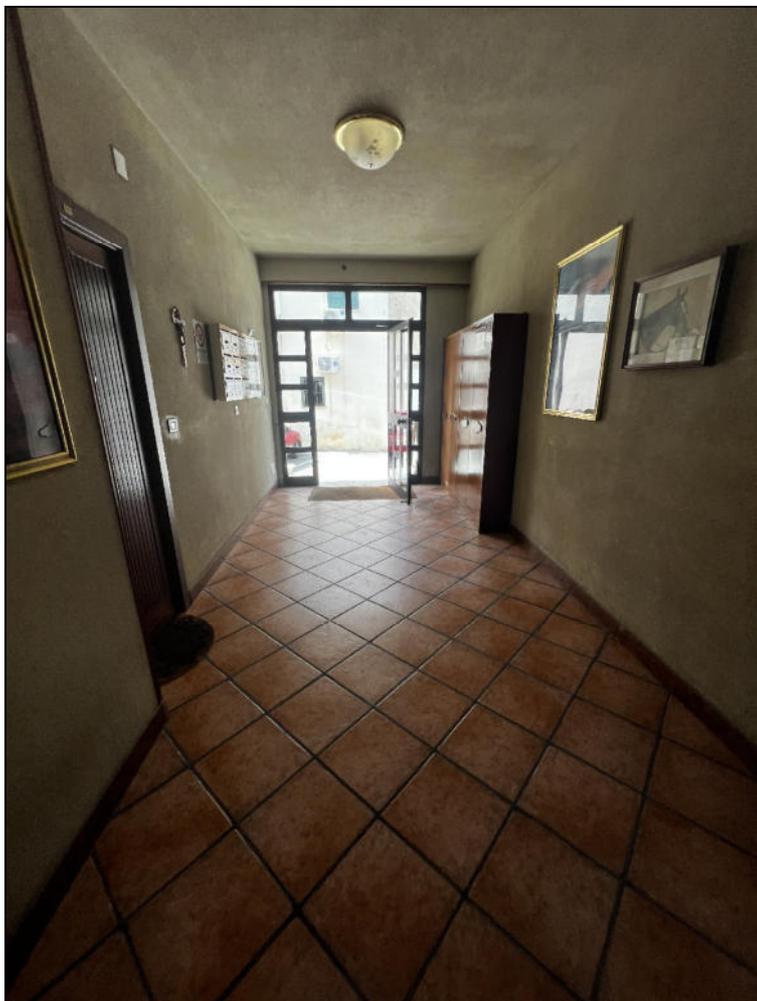


camera



viste chiusura balcone cucina





interno androne scala comune



accesso scala A da corte comune