

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROC. ESECUTIVO N° 56/2022 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. G. Pignataro*

<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>
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>pag. 12</b>

**Premessa e mandato**

Con provvedimento del 29/11/2022 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. 56/2022 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 19/12/1989 rep. 10104 trascritto il 20/04/1991 ai nn. 18157/13841.

Nella suddetta certificazione risulta allegata la visura catastale storica del bene.

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

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 26/01/2023 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Nicola Fabrizi n. 1 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 07/07/2011 rep. 277078.

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

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

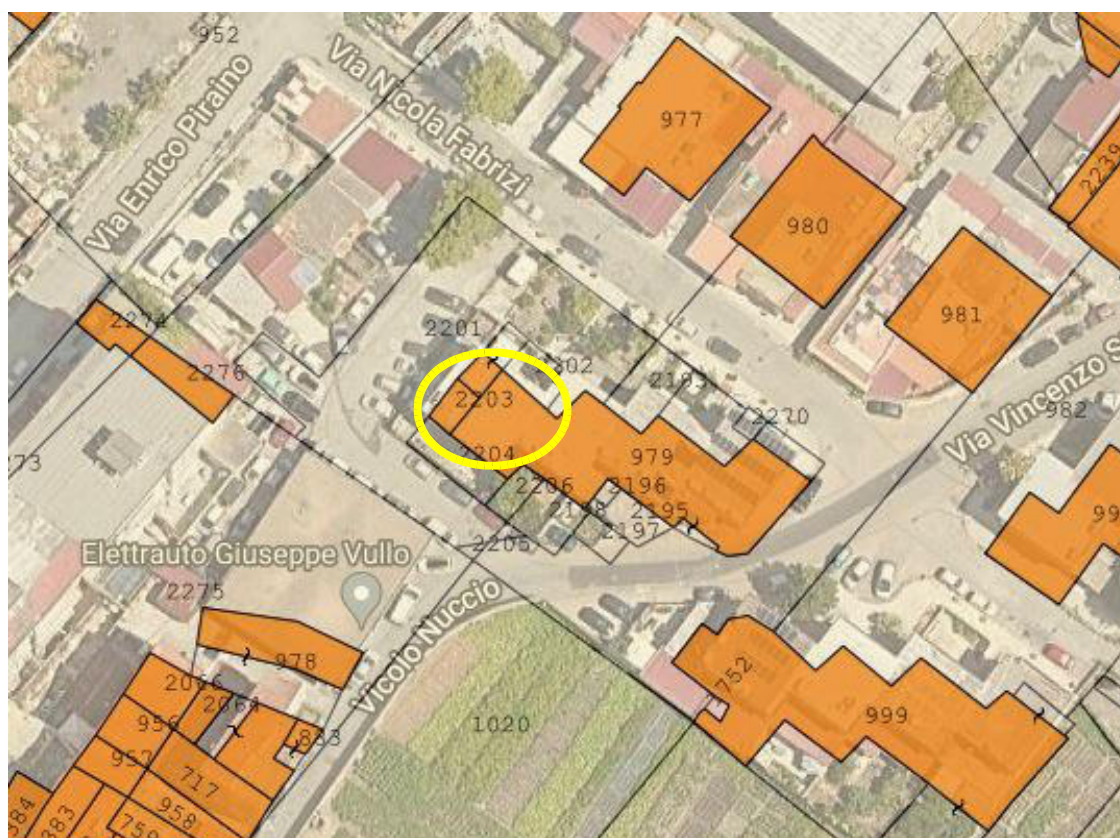
- appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Nicola Fabrizi n. 1 piano terra, identificato al NCEU foglio di mappa 64 p.lla 692 sub 1 cat. A/4 vani 5 con i seguenti diritti reali:

- proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  a nome di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*;
- proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  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 Nicola Fabrizi n. 1 piano terra, identificato al NCEU foglio di mappa 64 p.IIa 692 sub 1.**

Detto bene confina ad a nord con via Nicola Fabrizi, a sud con area demaniale p.IIa 2204, a nord con area demaniale p.IIa 2202 prospiciente la via Fabrizi e negli altri lati risulta in aderenza ad altre unità immobiliari complanari.

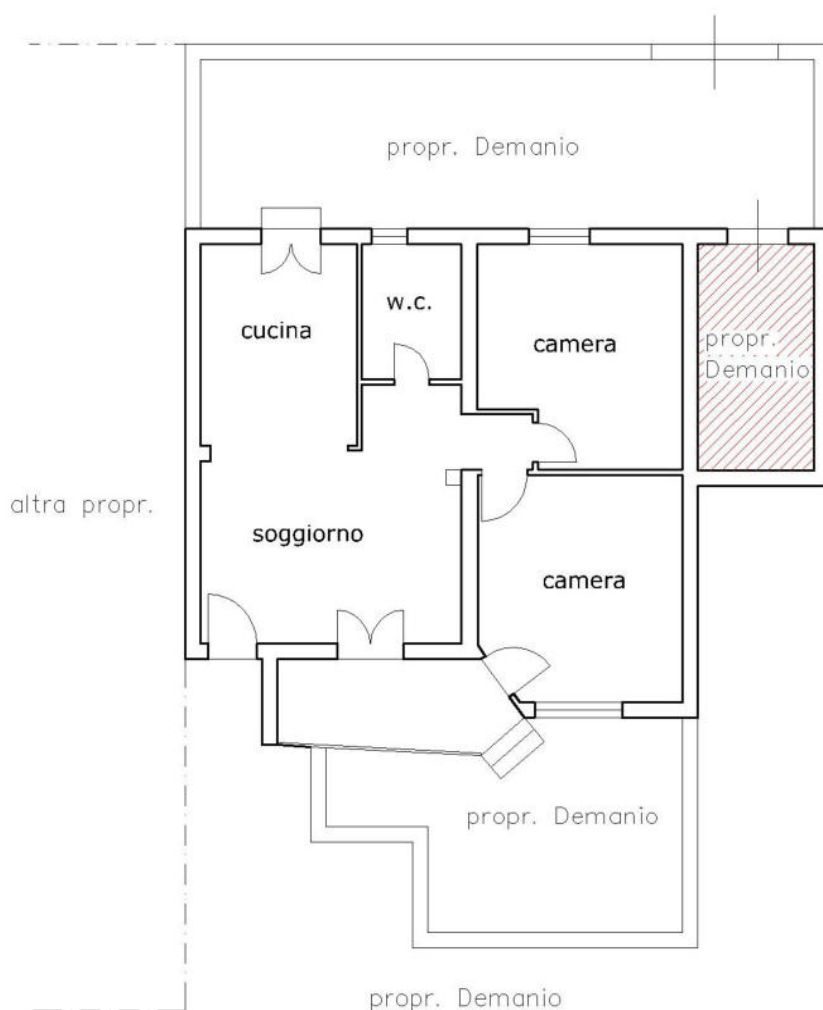
**Risposta al quesito n°2: (elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione analitica)**

L'immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale a due elevazioni fuori terra con accesso da area pertinenziale comune su via Nicola Fabrizi n. 2.





L'unità immobiliare abitativa si sviluppa al piano terra ed è composta da un vano ingresso-soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno e servizio igienico. Dal vano cucina si accede alla corte retrostante ricadente su proprietà demaniale e da questa ad un piccolo magazzino anch'esso insistente su suolo demaniale.



Sul lato nord è presente un balcone prospiciente ulteriori aree del demanio dotate di identificativi catastali autonomi.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 90 mq oltre quella del balcone prospiciente il lato nord.

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

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazioni in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio anodizzato protetti da serrande in pvc e alcuni muniti di grate metalliche di sicurezza, porte interne in legno, rivestimenti in ceramica per il servizio igienico, e tinteggiature con 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 all'interno ed in discrete condizioni all'esterno dove alcune porzioni di intonaco risultano degradate.



L'appartamento, come detto in precedenza, usufruisce di alcuni spazi pertinenziali (sia dal lato di via Nicola Fabrizi che su quello retrostante) che però non rientrano nella proprietà dell'esecutato in quanto dotati di propri identificativi catastali e intestati al Demanio della Regione Siciliana nonché di un piccolo locale destinato a magazzino anch'esso edificato su suolo demaniale e censito al NCEU al foglio 64 p.la 692 sub 9 ed estraneo alla procedura esecutiva.

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.T.	88,48 mq	1	88,48 mq	N-S	buone
Balcone	7,86 mq	0,25	1,96 mq	N	discrete
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>90,44 mq</b>		

*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 (€)
64	692	1	A/4	5	5 vani	147,19
Via Nicola Fabrizi n. 1 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 così censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
- in data 21/10/2009 si registra variazione per diversa distribuzione degli spazi interni;
- in data 09/09/2010 si registra variazione del classamento;
- 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 le planimetrie catastali si rilevano difformità catastali consistenti in una diversa distribuzione interna. In particolare è stato eliminato sia il disimpegno di ingresso che quello relativo alla zona notte ed è stato ricavato un unico vano soggiorno-cucina.

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 Nicola Fabrizi n. 1, piano terra confinante a nord e sud con aree esterne di diversa proprietà, ad est con altra abitazione complanare e vano scala ed ad ovest con altre unità immobiliari.

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

**PREZZO BASE € 66.500,00**

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

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per averlo acquistato per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni con atto di compravendita del 07/07/2011 rep. 277078/6496 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fernandez in Palermo, trascritto il 12/07/2011 ai nn. 35368/25301 da potere di [REDACTED]

Pervenuto a [REDACTED] per successione a [REDACTED] apertasi a Palermo il 01/04/2007 regolata da dichiarazione n. 13 vol. 402 del 08/11/2007 trascritta a Palermo il 27/11/2009 ai nn. 90499/66935; al quale sig. [REDACTED] era pervenuto per averlo acquistato in comunione dei beni con [REDACTED] in forza di atto di

cessione di alloggio popolare del 19/12/1989 rogato dal Notaio Anna Maria Siciliano rep. 10014/5949 trascritto il 20/04/1991 ai nn. 18157/13841.

A [REDACTED] in comunione tra loro per atto di compravendita del 14/11/2008 rep. 1258/702 in Notaio Leopoldo D'angelo in Palermo ivi trascritto il 27/11/2008 ai nn. 71327/47910 da potere di [REDACTED]

A questi ultimi il bene era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED] deceduta il 08/02/2008 la cui successione è stata regolata con dichiarazione presentata il 25/09/2008 n. 34 vol. 446, la quale ne era proprietaria per acquisto fatto con il marito [REDACTED] mediante l'atto di cessione di alloggio popolare sopradescritto.

Nel suddetto rogito l'immobile oggetto di cessione viene descritto come:

*“alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Palermo via Nicola Fabrizi 1 piano terra di fronte entrando nell'androne. Palazzina 24 interno 1 composto di n. 3 vani utili ed accessori assunto nella consistenza del Patrimonio della Regione Siciliana, scheda n. 261 con istanza in data 01/10/76 [...] trasferisce l'alloggio come sopra descritto oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise, ad eccezione dell'area d'impianto dell'edificio che resta di proprietà del Demanio Regionale”.*

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

Dalle ricerche effettuate nei titoli di provenienza con particolare riguardo all'atto di cessione del 19/12/1989 rep. 10014/5949 si è appurato che trattasi di alloggio popolare costruito con il contributo della Regione Siciliana in base alla legge 12/04/1952 n. 12.

Dall'esame delle risultanze catastali storiche e dall'estrazione della scheda planimetrica di impianti si è inoltre trovato che l'unità immobiliare è stata denunciata con scheda n. 7479 del 20/12/1957 catastalmente intestata a Ente Siciliano Case ai Lavoratori (ESCAL) la cui rappresentazione grafica restituisce lo stato dei luoghi all'epoca della costruzione nel 1957.

Rispetto allo stato attuale si rilevano alcune difformità nella distribuzione interna che si elencano di seguito:

- modifica nella parete di divisione tra la cucina ed il soggiorno per la formazione di un unico vano;

- modifica del w.c. e del disimpegno della zona notte.

Per quanto attiene alla regolarizzazione urbanistica di dette variazioni interne è possibile presentare una pratica edilizia cosiddetta “C.I.L.A. tardiva” subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre onorari tecnici per € 1.500,00 per cui in totale € 2.500,00 da detrarre dal valore finale di stima.

Si segnala inoltre che dall'area esterna retrostante l'abitazione, di proprietà demaniale, si accede ad un magazzino dotato di identificativo catastale autonomo (nceu p.lla 692 sub 9) il quale era stato realizzato abusivamente dal precedente proprietario [REDACTED] su suolo demaniale ed oggetto di istanza di condono edilizio n. 3821/bis del 14/05/1986 ad oggi ancora pendente.

Si sottolinea che tale magazzino non risulta di proprietà degli esecutati in quanto non trasferito con l'atto di compravendita a loro favore del 07/07/2011 rep. 277078 rogato dal Notaio Giuseppe Fernandez e pertanto estraneo alla presente procedura esecutiva.

**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 07/11/2011 rep. 277079/6497 trascritta il 12/07/2011 ai nn. 35369/5726 a favore di Banca Monte dei Paschi Di Siena con sede in Siena; – Importo ipoteca €. 216.000,00;

*Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare del 26/02/2020 rep.810 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 26/05/2020 ai nn. 20258/13567 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena.
- Pignoramento immobiliare del 10/01/2022 rep.7092 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 29/03/2022 ai nn. 14995/11941 a favore di AMCO S.p.A. con sede in Napoli

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 2.500,00

- *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 risulta che l'area di sedime del fabbricato ricade su suolo demaniale come si evince dall'atto di cessione in proprietà del 19/12/1989 rep. 10014/5949 in Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo.

**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)**

Criteriono 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 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 2022 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 800 €/mq - valore max OMI 1000 €/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 800-875 €/mq (fonte: annunci web Tecnocasa, Homepal 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 810,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 810,00 \times 90,44 \text{ mq.} = \text{€ } 73.256,40$$

#### 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	€ 3.662,82
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 600,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.500,00
<b>Valore di mercato dell'immobile</b>	
Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	<b>€ 66.493,58</b>

#### **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 = € 66.500,00 (sessantaseimilacinquecento/00)**

Li, 24/07/2023

IL C.T.U.  
Arch. Salvatore Chimenti

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional 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 small star at the bottom.

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

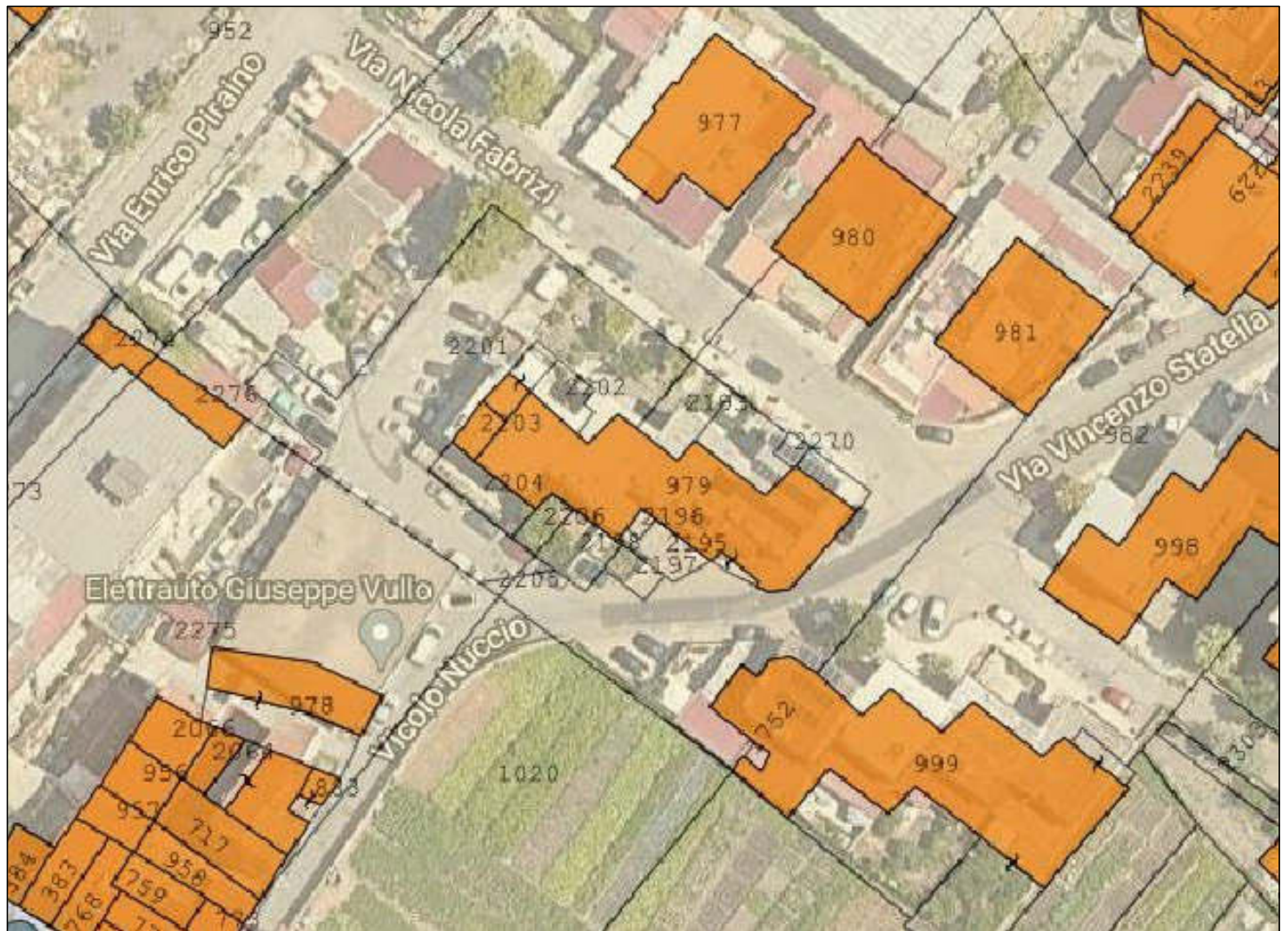
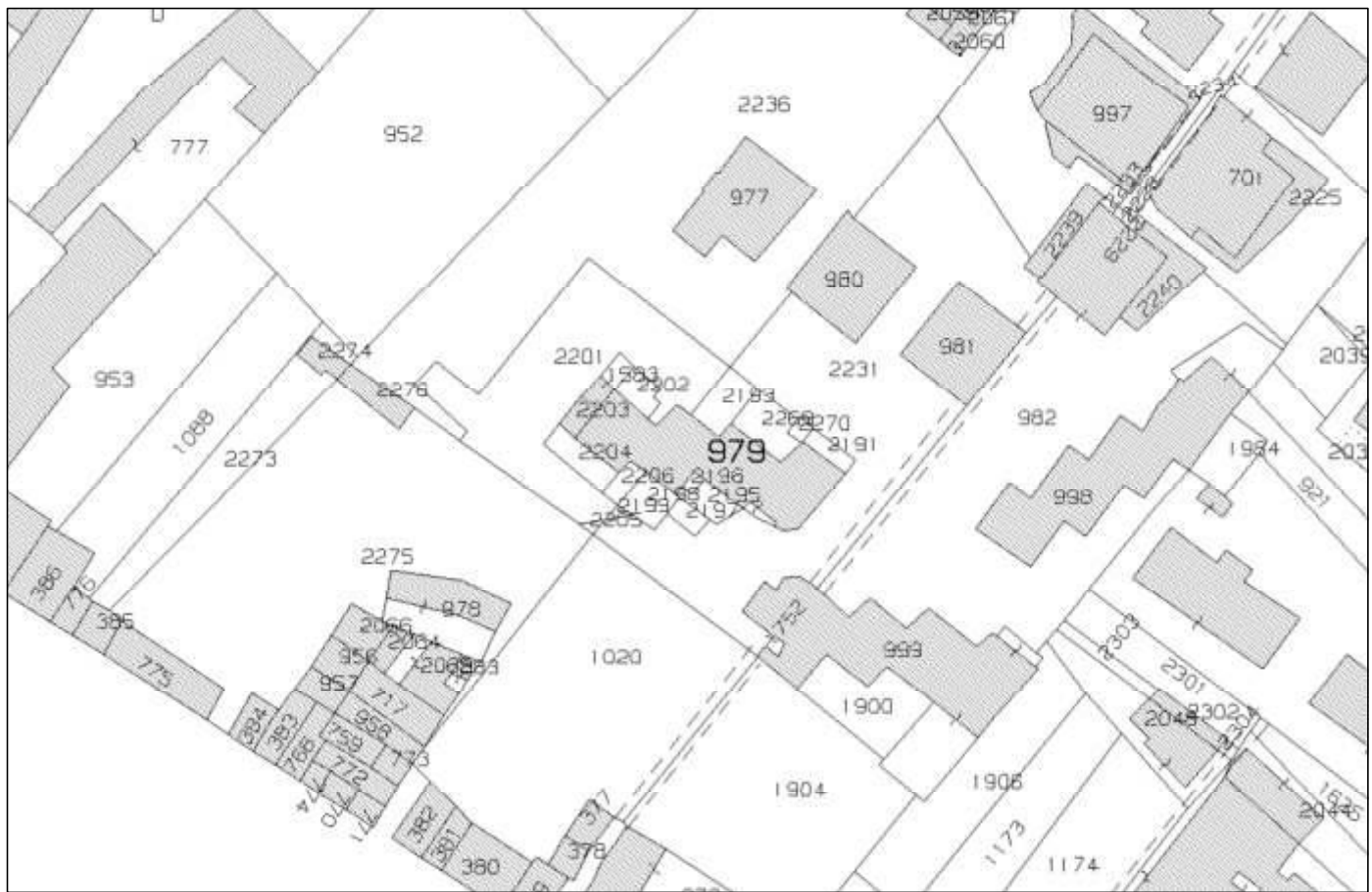
***PROC. ESECUTIVO N° 56/2022 R.G.E.***

**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. G. Pignataro***

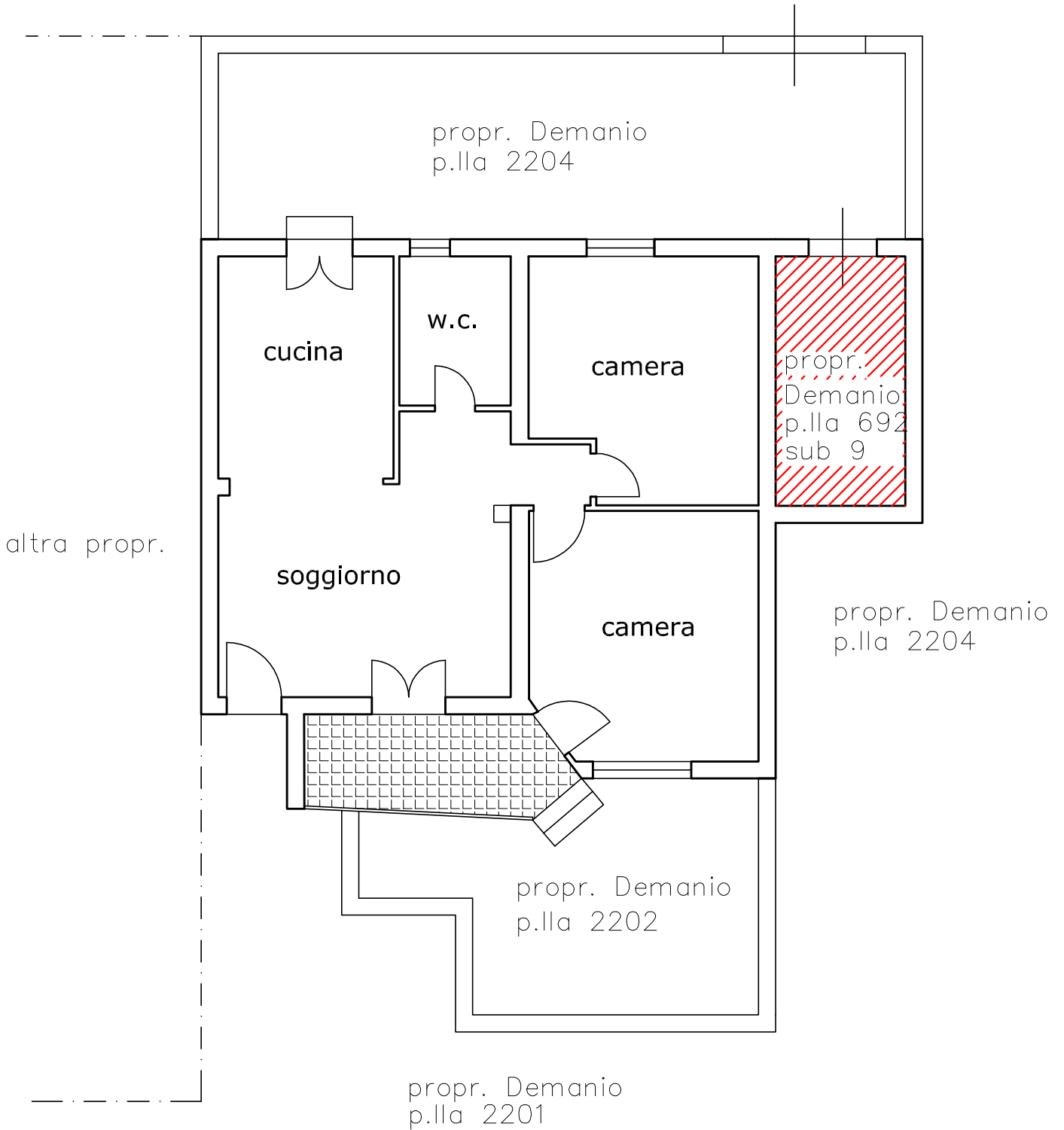


sovrapposizione mappa con ortofoto



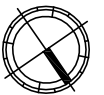
OGGETTO	SCALA
MAPPA CATASTALE + ORTOFOTO	

trav. Vicolo Nuccio



VIA Nicola Fabrizi

PIANO TERRA  
H=2,90m

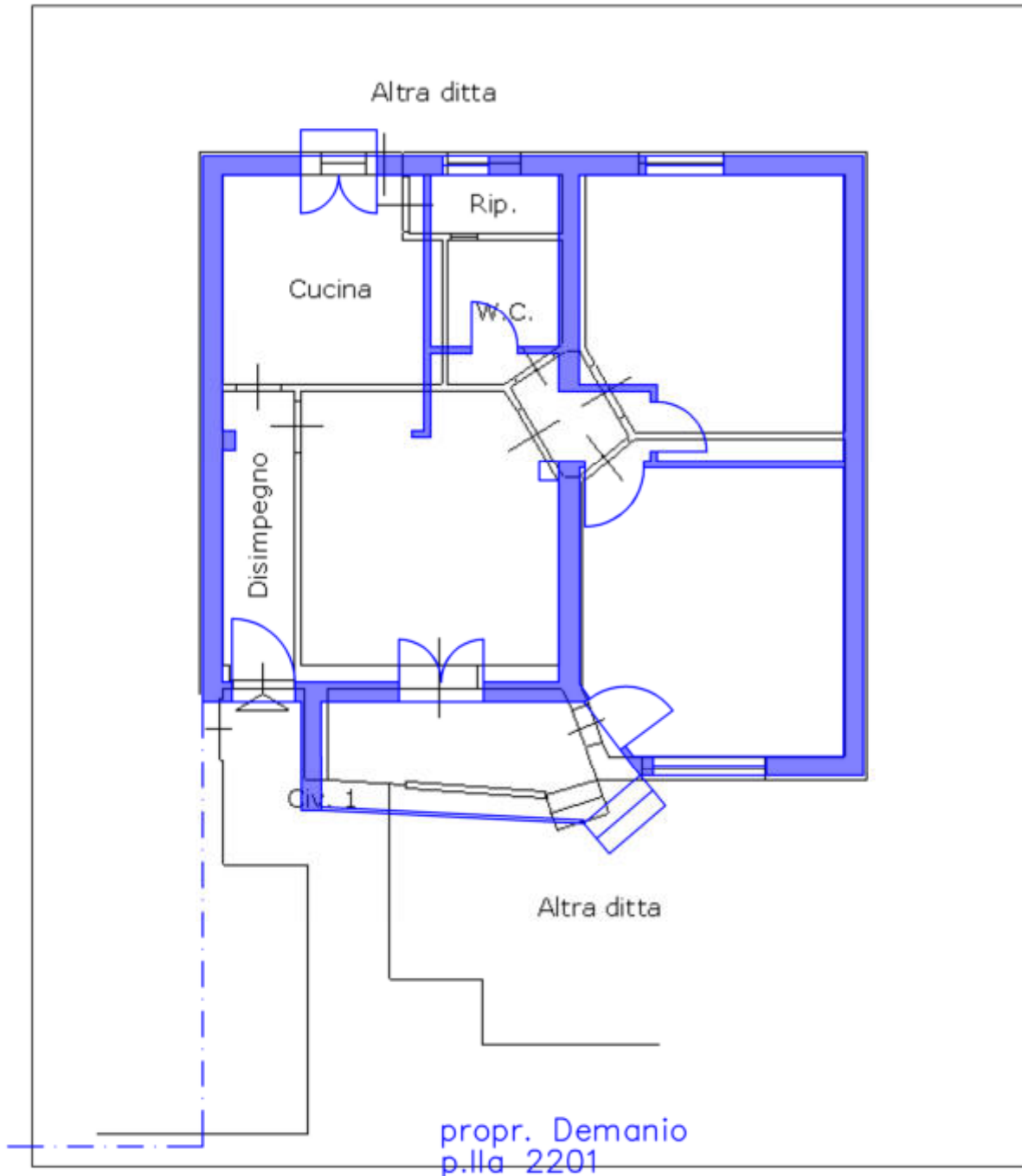


OGGETTO	SCALA
STATO DI FATTO	1:100



trav. Vicolo Nuccio

 distribuzione interna  
in difformità alla  
planimetria catastale



VIA Nicola Fabrizi

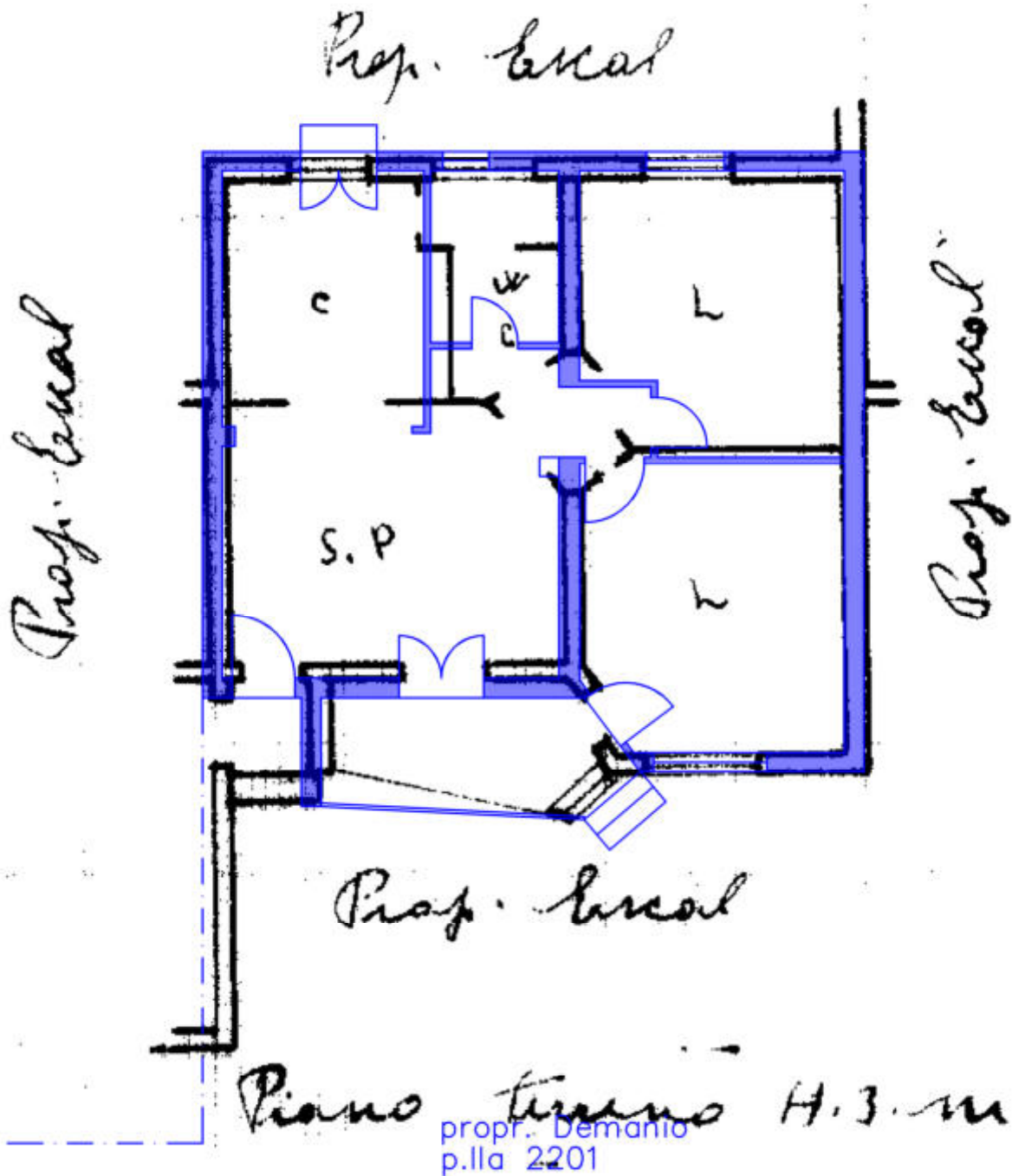
PIANO TERRA  
H=2,90m



OGGETTO  
DIFFORMITA' CATASTALI

SCALA  
1:100

— distribuzione interna  
in difformità alla  
planimetria catastale  
d'impianto del 1957



OGGETTO

DIFFORMITA' URBANISTICHE

SCALA

1:100

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

***PROC. ESECUTIVO N° 56/2022 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. G. Pignataro***





Fronte su accesso comune da via Nicola Fabrizi







fronte retrostante su area demaniale







vani soggiorno-cucina





vani camere







balcone pertinenziale

