

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 120/2022 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. 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 30/03/2023 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. 120/2022 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 27/05/1977 rep. 64732 trascritto a Palermo il 15/06/1977 ai nn. 20067/16431.

Per quanto riguarda lo stato civile del debitore si è appurato che lo stesso risulta nubile.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 05/10/2023 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Palermo via Buzzanca n. 32/A 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 15/06/1977 rep. 64732/7171.

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

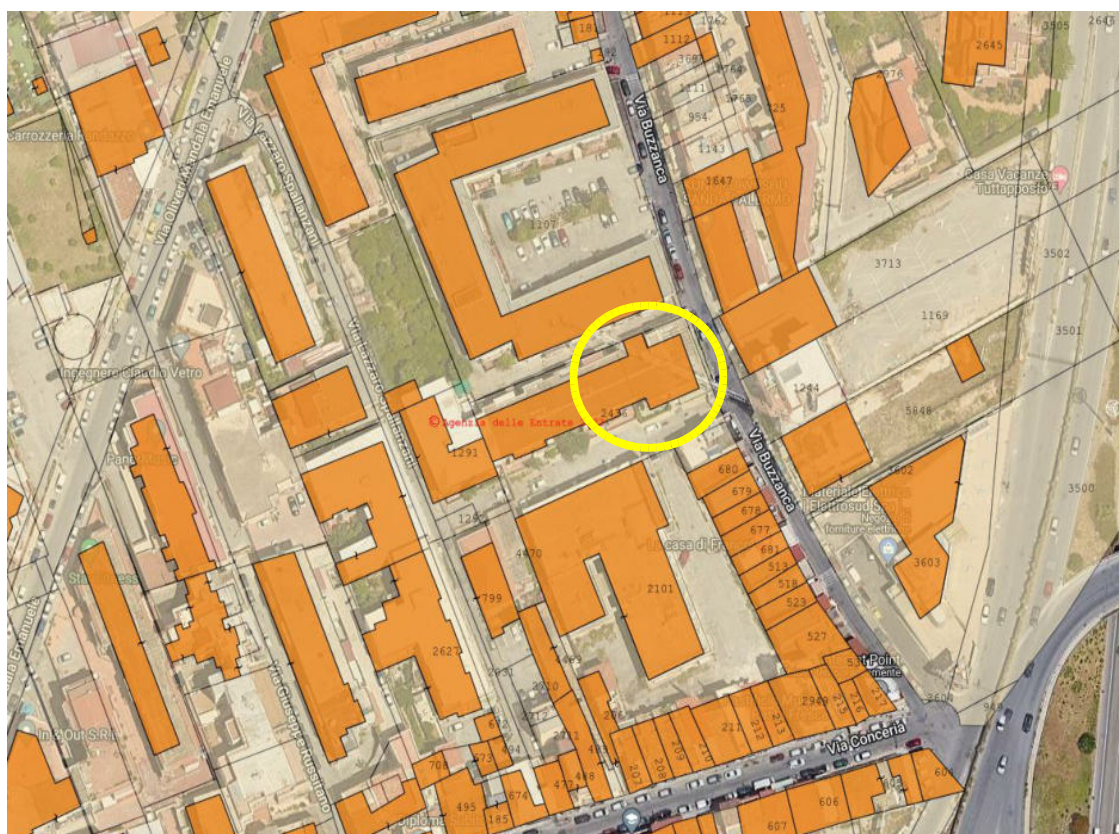
I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Buzzanca n. 32/A piano secondo, scala A, identificato al NCEU foglio di mappa 39 p.la 2436 sub 5 cat. A/3 vani 6,5 con i seguenti diritti reali:
 - *proprietà per la quota di 1/1 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 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 Buzzanca n. 32/A piano secondo, scala A, identificato al NCEU foglio di mappa 39 p.Ila 2436 sub 5.

Detto bene confina a nord-est con la via Buzzanca, a sud Ovest con vano scala e altra proprietà complanare e negli altri lati con aree 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 condominiale interno il cui accesso avviene da via Buzzanca civ. 32



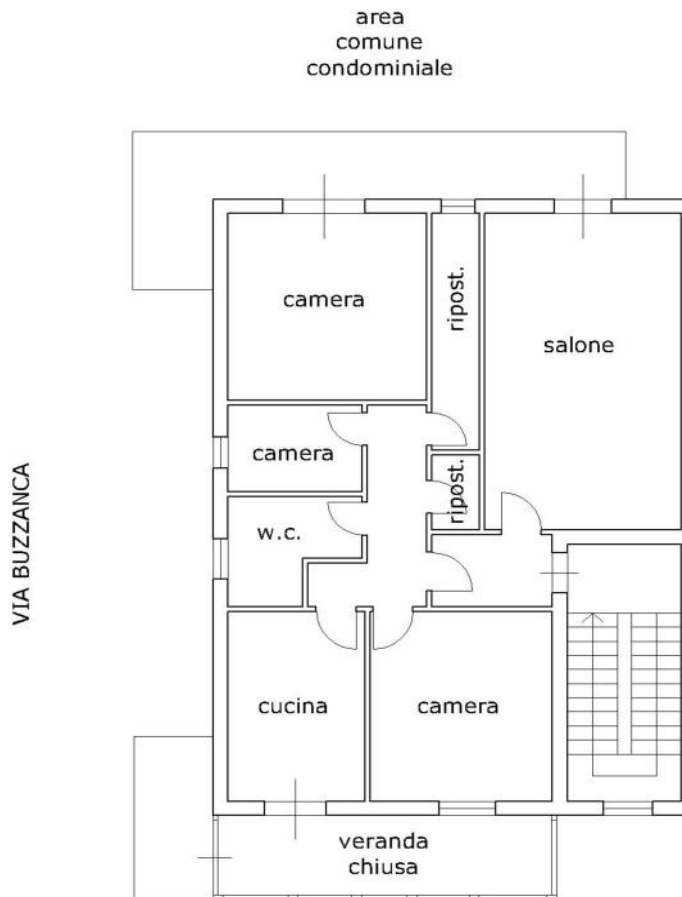
L'unità immobiliare abitativa si sviluppa al piano secondo, è sprovvista di impianto ascensore ed è composta da un piccolo disimpegno di ingresso e da un corridoio che distribuisce i

vani dell'abitazione, questi ultimi costituiti da cucina abitabile con veranda chiusa da struttura precaria e prospiciente il lato nord-ovest, ampio salone, n. 2 camere da letto, un'ulteriore camera ricavata in un vano di servizio, n. 2 ripostigli e servizio igienico.

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 distacco da via Buzzanca.

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 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.



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°	109,49 mq	1	109,49 mq	NE,SE	buone
veranda chiusa cucina	12,35 mq	0,80	9,88 mq	NE	buone
balcone 1	5,52 mq	0,25	1,38 mq	NE	buone
balcone 2	17,31 mq	0,25	4,32 mq	SE	buone

Totale superficie commerciale

125,07 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) e classificato in classe energetica "G" con indice di prestazione energetica EP_{gl,nren} = 225,14 Kwh/mq*anno

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	2436	5	A/3	8	6,5 vani	520,33
Via Buzzanca n. 32/A, scala A, piano 2						

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 25/02/1986 si registra variazione prot. 11824/1986 per ampliamento;
- in data 01/01/1992 si registra variazione del quadro tariffario;
- 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 difformità nella distribuzione interna dell'alloggio. In particolare il vano destinato a ripostiglio è stato suddiviso in n. 2 vani più piccoli con la realizzazione di un tramezzo ed un'ulteriore porta nel corridoio.

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 Buzzanca n. 32/A, piano secondo, scala A, confinante a nord-est con la via Buzzanca, a sud Ovest con vano scala e altra proprietà complanare e negli altri lati con aree condominiali.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale con difformità planimetriche e difformità urbanistiche rispetto alla distribuzione interna di cui alla Concessione edilizia n. 1287 del 28/11/1975 e successiva concessione in variante n. 1044 del 10/10/1976 (con opere sanabili).

PREZZO BASE € 103.300,00

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

All'attuale proprietario l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 27/05/1977 rep. 64732 racc. 7191 ai rogiti del Notaio Guido Mancuso in Palermo, trascritto il 15/06/1977 ai nn. 20067/16431 da potere di ***** ***** *****.

Pervenuto a quest'ultimo per averlo costruito con il complesso edilizio di cui fa parte su terreni acquistati da potere di ***** ***** con atto di vendita del 01/06/1976 stesso

Notaio registrato a Palermo il 21/06/1976 al n. 10639 e trascritto il 23/06/1976 ai nn. 20595/17291.

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 risulta costruito in forza di Licenza Edilizia n. 1287 del 28/11/1975 e successiva Licenza in variante n. 1044 del 10/10/1976, nonché certificazione di agibilità/abitabilità prot. n. 20335 del 31/12/1976.

Successivamente con istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 4264 del 17/03/1986 presentata dall'attuale proprietaria, si è richiesta la sanatoria relativamente alle opere di chiusura di balcone a veranda realizzata con struttura precaria in alluminio e vetro su parte del balcone prospiciente il lato nord-ovest per complessivi mq. 12,50.

In data 22/05/1998 con nota prot. 8385 sono state prodotte le integrazioni documentali richieste dal Comune con nota prot. 8096 del 03/12/1997 a cui però non è seguito rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Da un confronto degli elaborati grafici di progetto con la situazione reale dei luoghi si è appurato che l'appartamento non presenta difformità edilizie ad eccezione delle opere interne di suddivisione del ripostiglio in n. 2 vani di minore consistenza.

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 da detrarre dal valore finale di stima. Per quanto attiene invece la definizione dell'istanza di sanatoria ancora pendente è possibile richiedere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ovvero ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 depositare apposita perizia giurata da parte di un tecnico incaricato sulla quale, decorsi 90 giorni, si forma il silenzio-assenso. Per cui si computano ulteriori competenze tecniche per complessivo € 500,00 da detrarre sempre dal valore finale di stima. Quindi in definitiva i costi di regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad € 3.000,00.

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

L'immobile risulta locato a terzi giusto contratto di locazione del 20/01/2016 registrato il 28/01/2016 al n. 856 serie 3T della durata di anni 4+4 per cui ancora in vigore.

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 giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/04/2019 rep. 2411/2019 trascritta il 21/05/2019 ai nn. 21061/2498 a favore di Unipol Banca SPA con sede in Bologna; – Importo ipoteca €. 290.000,00;*

Pignoramenti:

- *Pignoramento immobiliare del 21/03/2022 rep. 1677/2022 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 07/04/2022 ai nn. 16939/13432 a favore di Bper Banca S.p.A. con sede in Modena.*

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 3.000,00

- *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 condominiali insolute sono pari complessivamente ad € 1.057,46

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 D10 microzona 0 (Periferica/DI BLASI-RUGGIERI-DA VINCI-ANGELICO-BADIA-MICHELANGELO-MANDALA) con valori per abitazioni di tipo civile pari a valore min. OMI 1100 €/mq - valore max OMI 1500 €/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, Gabetti 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 900,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 900,00 \times 125,07 \text{ mq.} = \text{€ } 112.563,00$$

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	€ 5.628,15
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 600,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 3.000,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra **€ 103.334,85**

CONCLUSIONI

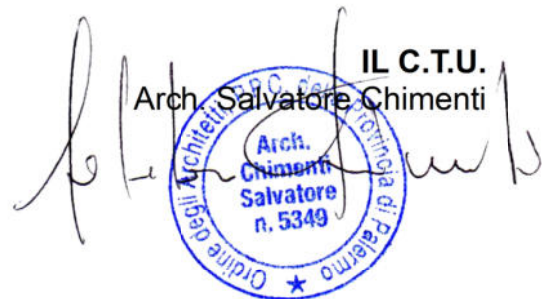
In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

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 = € 103.300,00 (centotremilatrecento/00)

Li, 15/12/2023

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

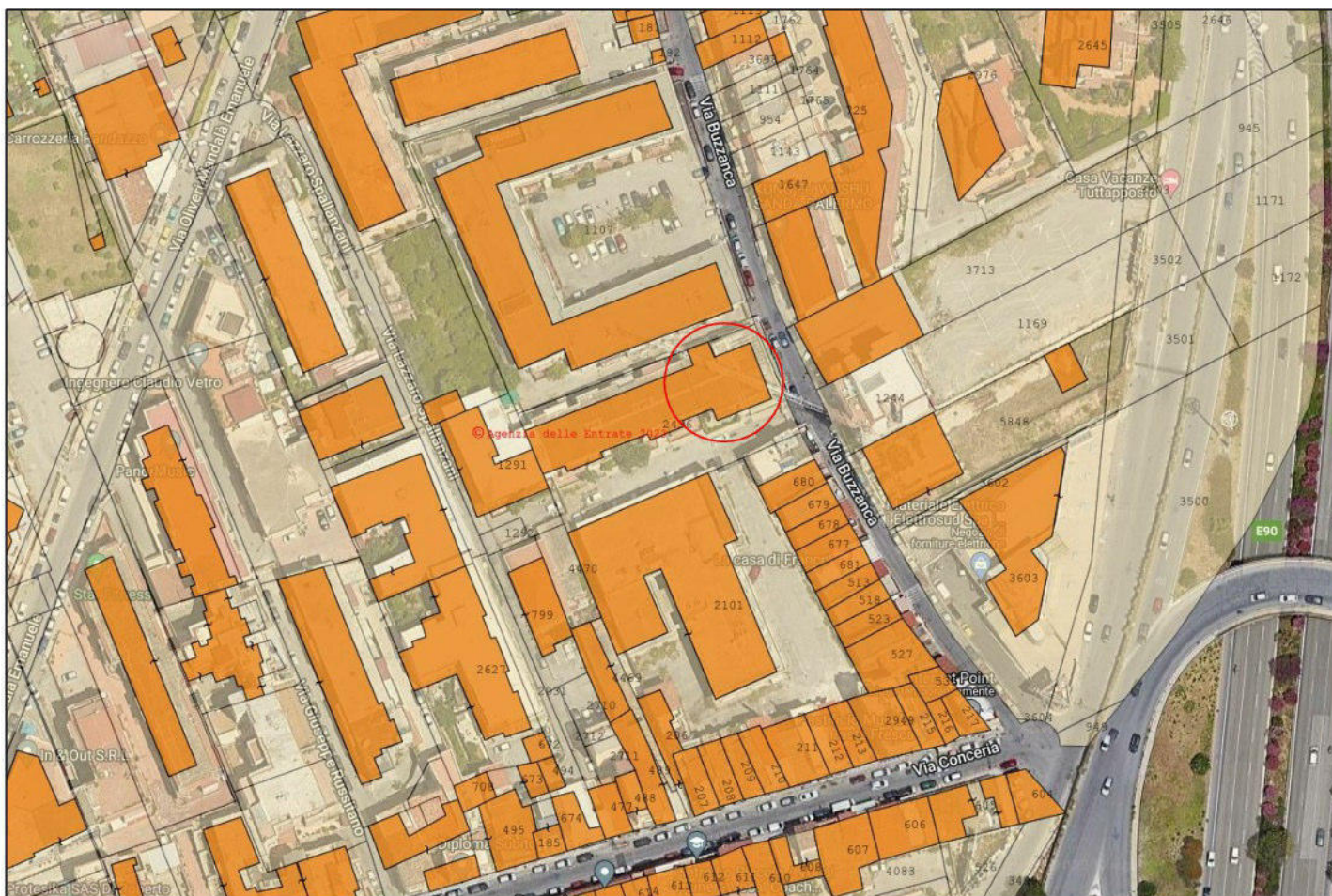
PROC. ESECUTIVO N° 120/2022 R.G.E.

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



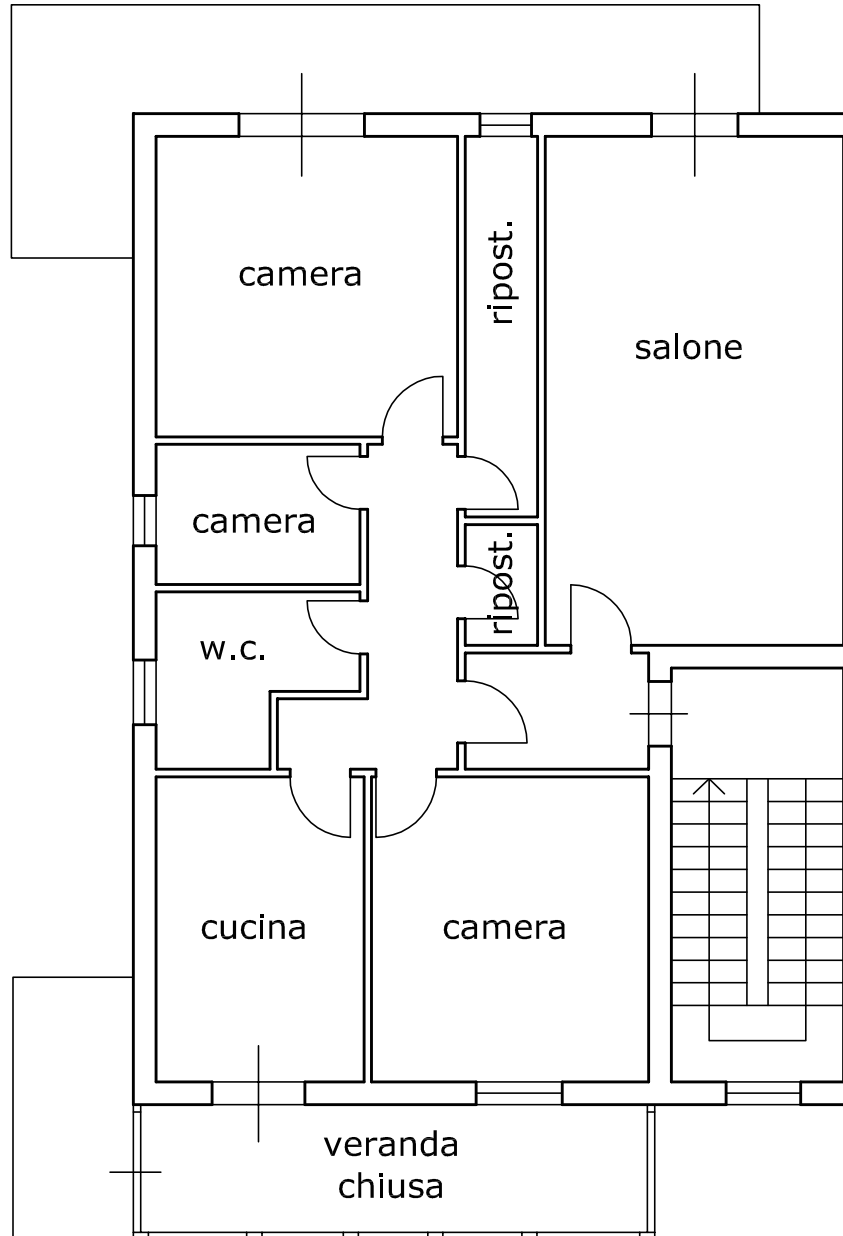
sovrapposizione mappa catastale/foto aerea



OGGETTO	SCALA
MAPPA CATASTALE + ORTOFOTO	

area
comune
condominiale

VIA BUZZANCA



PIANO SECONDO
H=2,90m





OGGETTO

STATO DI FATTO

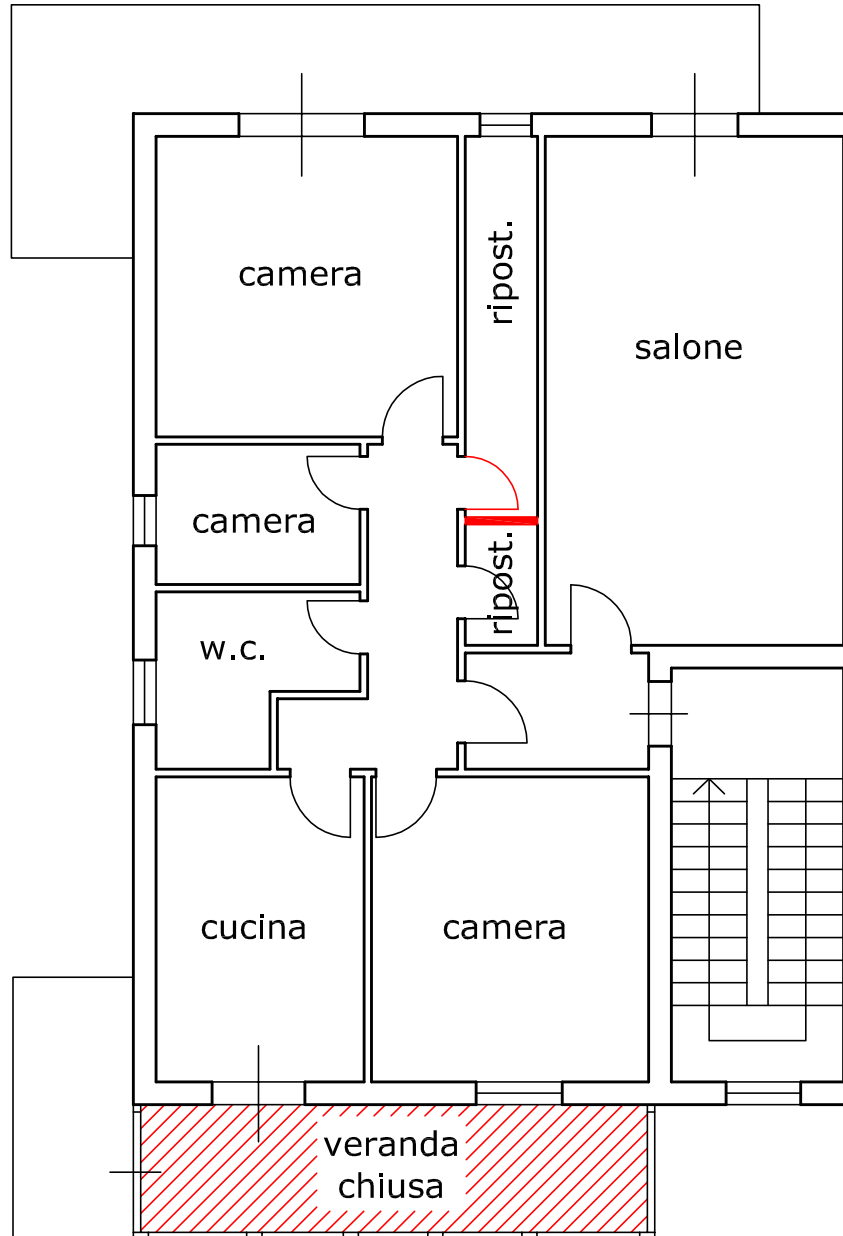
SCALA

1:100

area
comune
condominiale

-  modifiche pareti interne
-  istanza di condono edilizio ancora pendente da completare

VIA BUZZANCA



PIANO SECONDO
H=2,90m




OGGETTO

DIFFORMITA' URBANISTICHE

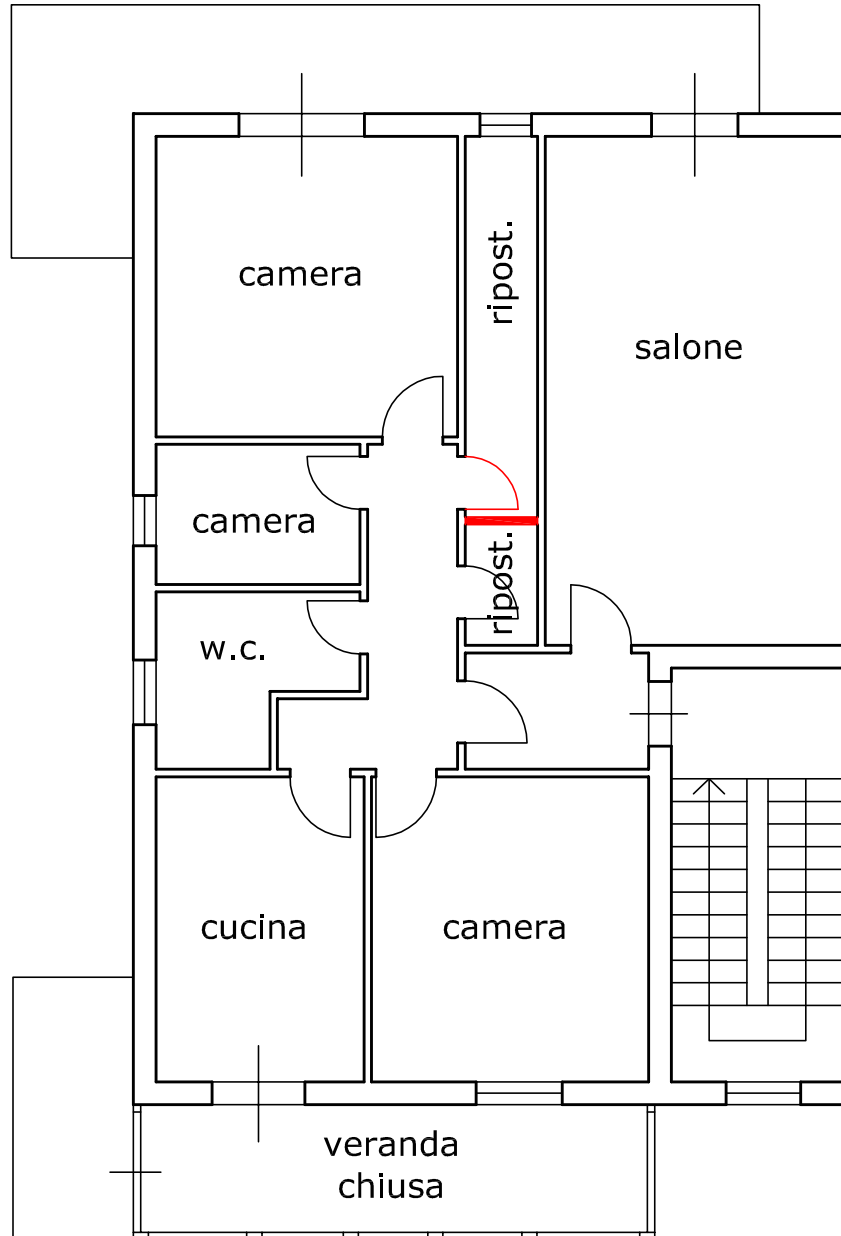
SCALA

1:100

area
comune
condominiale

 opere difformi dalla
planimetria catastale

VIA BUZZANCA



PIANO SECONDO
H=2,90m



OGGETTO

DIFFORMITA' CATASTALI

SCALA

1:100

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 120/2022 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



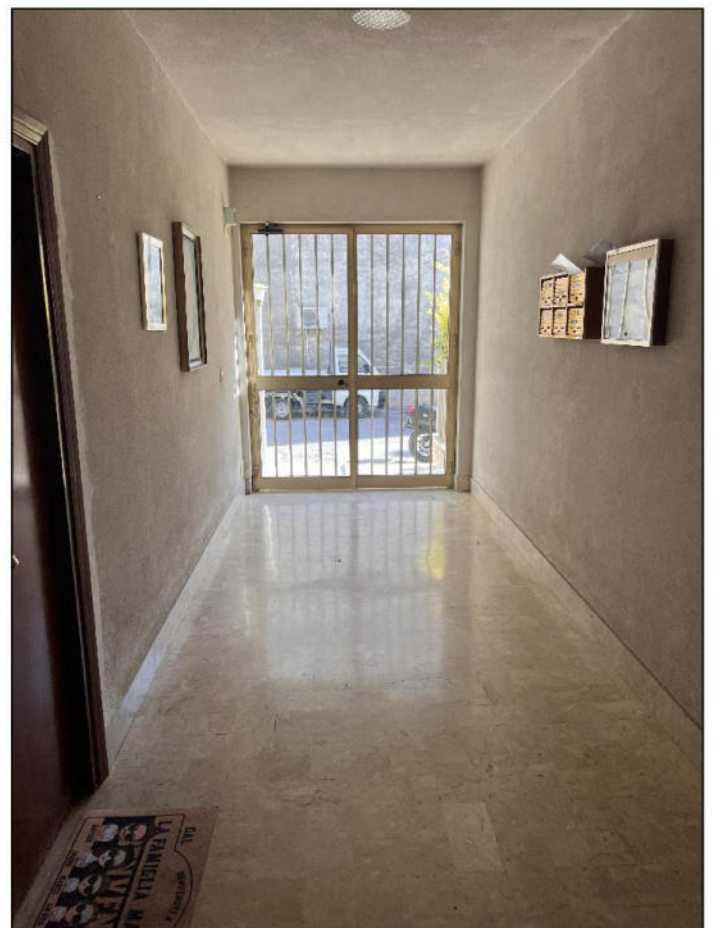
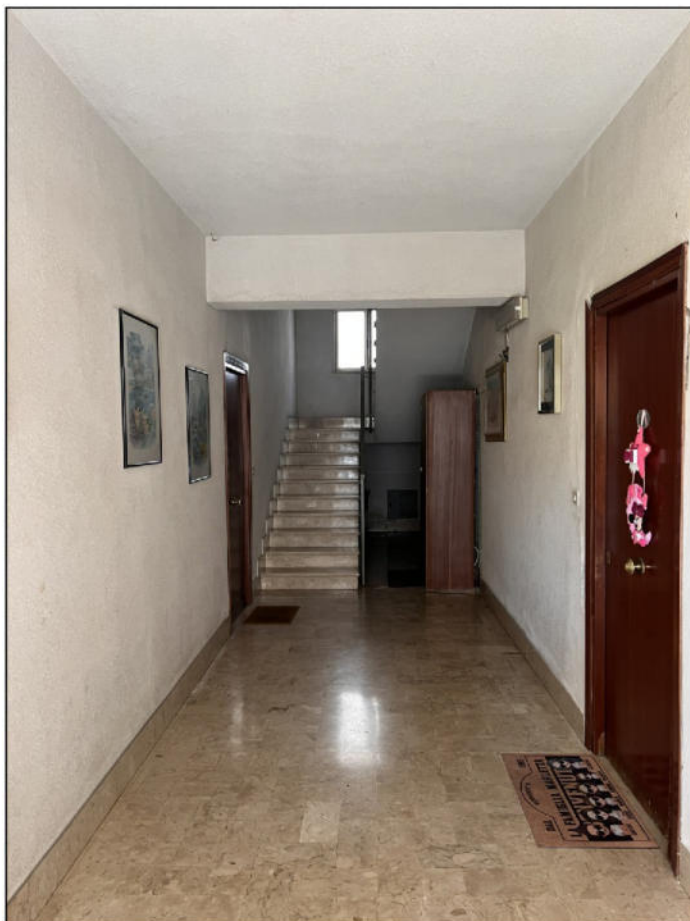
vista complesso condominiale da via Buzzanca



vista scala A da cortile condominiale



viste accesso e androne condominiale



doppio vano salone

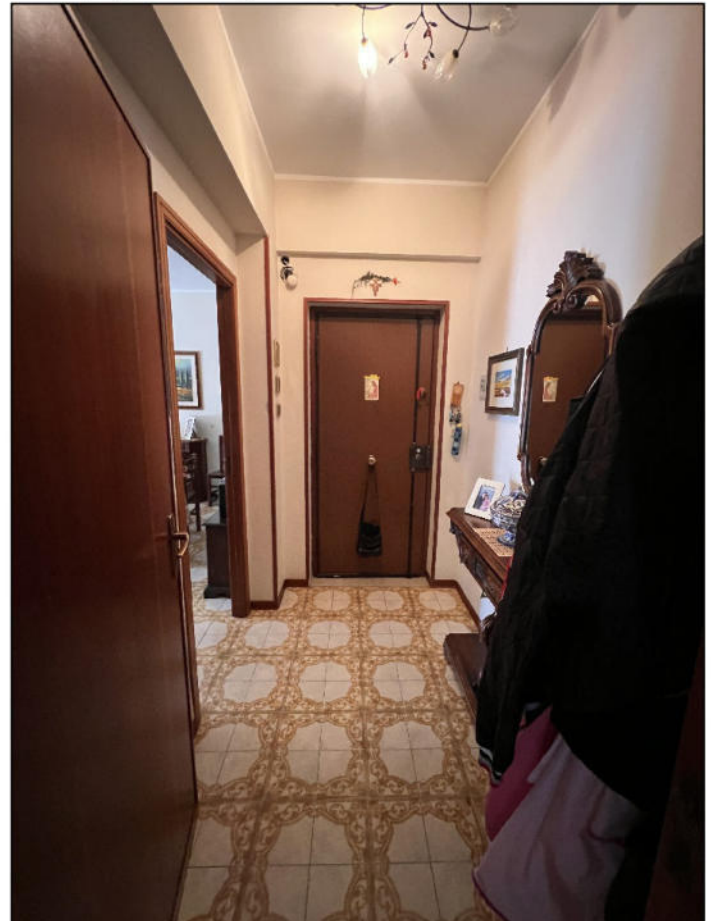


vano salone

cucina



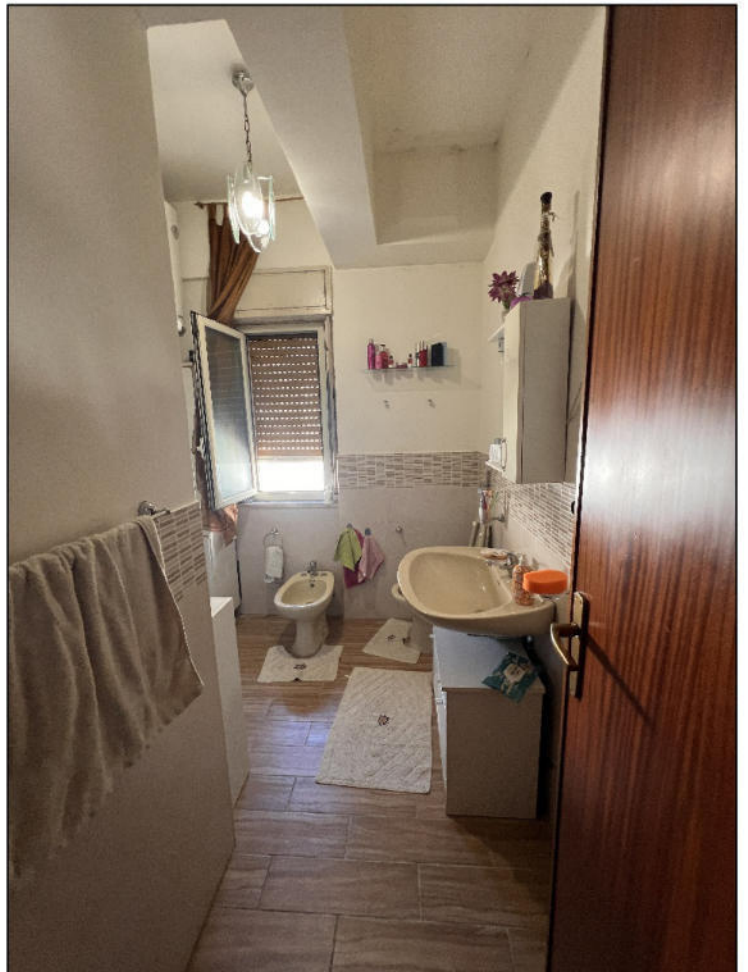
disimpegno di ingresso





veranda chiusa con struttura precaria

servizio igienico





viste camere da letto

