

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 504/2021 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 1

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>
CONCLUSIONI	pag. 12

Premessa e mandato

Con provvedimento del 11/10/2022 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. 504/2021 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 al rogito del 03/06/1981 rep. 49730.

Per quanto riguarda lo stato civile dei debitori si è appurato che gli stessi si trovano in regime di comunione legale.

Il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 14/02/2023 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato sito in Carini via Capri n. 42 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 26/02/2008 rep. 41432/10537.

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 Carini via Capri n. 42 piano 1°, identificato al NCEU foglio di mappa 13 p.IIa 948 sub 5 cat. A/2 vani 6
- lastrico solare sito in Carini via Capri n. 42 piano 2°, identificato al NCEU foglio di mappa 13 p.IIa 948 sub 6

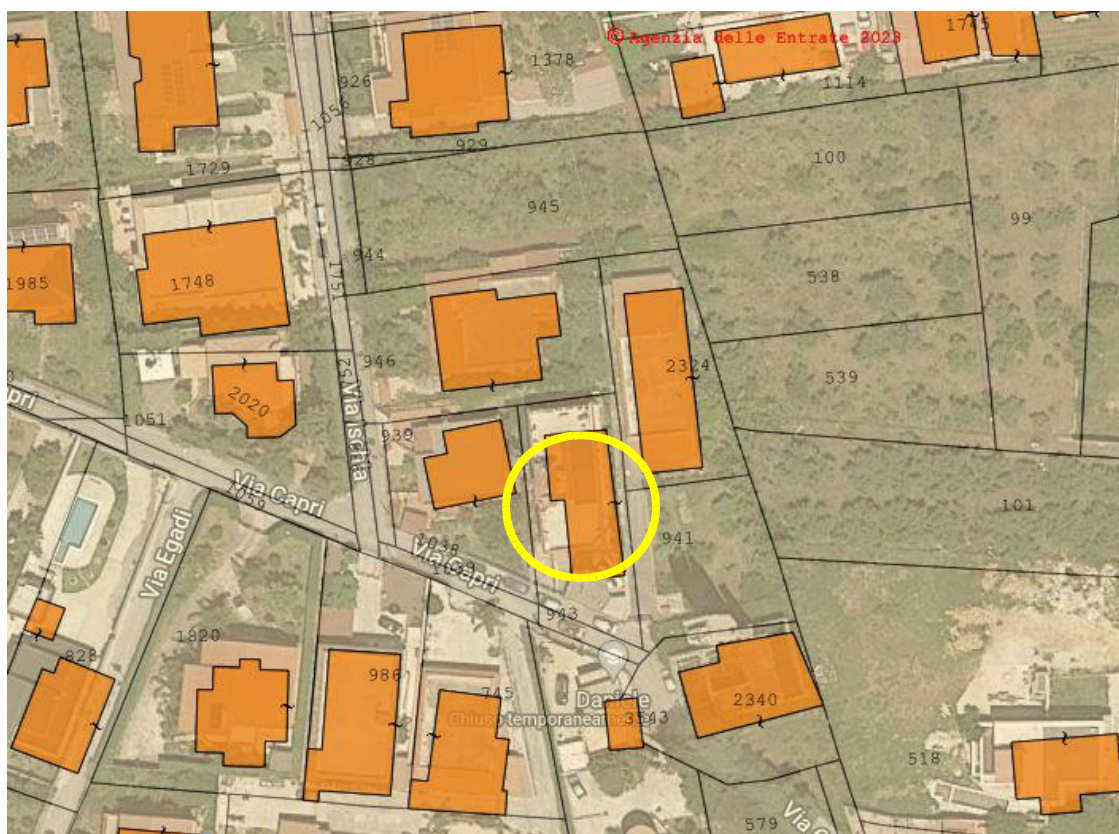
con i seguenti diritti reali:

- proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ a nome di ***** nato a ***** il *****;
- proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ a nome di ***** nato a ***** il *****;
- proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ a nome di ***** nato a ***** il *****;
- proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ 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 e sulla scorta del sopralluogo eseguito dal quale si è appurato che l'appartamento in esame e relativo lastrico solare è stato di fatto suddiviso in n. 2 unità distinte ed indipendenti (previa specifica autorizzazione del Giudice del 15/09/2023) si è eseguito il relativo frazionamento catastale e si è pertanto decisa la formazione di n. 2 lotti per la vendita indicati come segue:

LOTTO 1

appartamento di civile abitazione sito in Carini via Capri n. 42 piano primo, identificato al NCEU foglio di mappa 13 p.IIa 948 sub 10 cat. A/2 consistenza 4 vani e lastrico solare sito in Carini n. 42 piano secondo identificato al NCEU foglio di mappa 13 p.IIa 948 sub 12 di mq 90.

Detto bene confina ad a sud con corte comune su via Capri, e negli altri lati con distacco da altre proprietà.

LOTTO 2

appartamento di civile abitazione sito in Carini via Capri n. 42 piano primo, identificato al NCEU foglio di mappa 13 p.IIa 948 sub 11 cat. A/2 consistenza 4,5 vani e lastrico solare sito in Carini n. 42 piano secondo identificato al NCEU foglio di mappa 13 p.IIa 948 sub 13 di mq 90.

Detto bene confina ad a sud con corte comune su via Capri, e negli altri lati con distacco da altre proprietà.

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

LOTTO 1

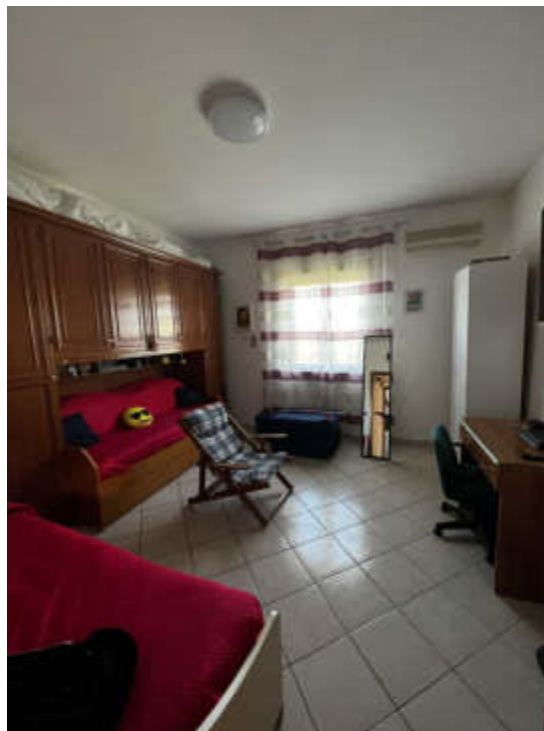
L'immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione e lastrico solare soprastante facente parte di un fabbricato condominiale a due elevazioni fuori terra ed una seminterrata con accesso da corte comune su via Capri n. 42.



L'unità immobiliare abitativa si sviluppa al piano primo raggiungibile da vano scala comune posto nella porzione più interna della proprietà e a cui si accede da passaggio su corte laterale di

pertinenza separata dalla via Capri da cancello carrabile a doppia anta metallica.

L'appartamento occupa una porzione del primo piano ed è prospiciente il lato sud e composto da un disimpegno-corridoio di ingresso, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici e ampio vano cucina-soggiorno posto sul lato sud ricavato dalla chiusura con vetrate e strutture metalliche del preesistente terrazzo.



La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 87 mq mentre l'altezza interna è pari

a ml. 3,00.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio di colore bianco protetti da serrande, rivestimenti in ceramica nelle pareti per i servizi, e tinteggiature interne in colori tenui.

Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

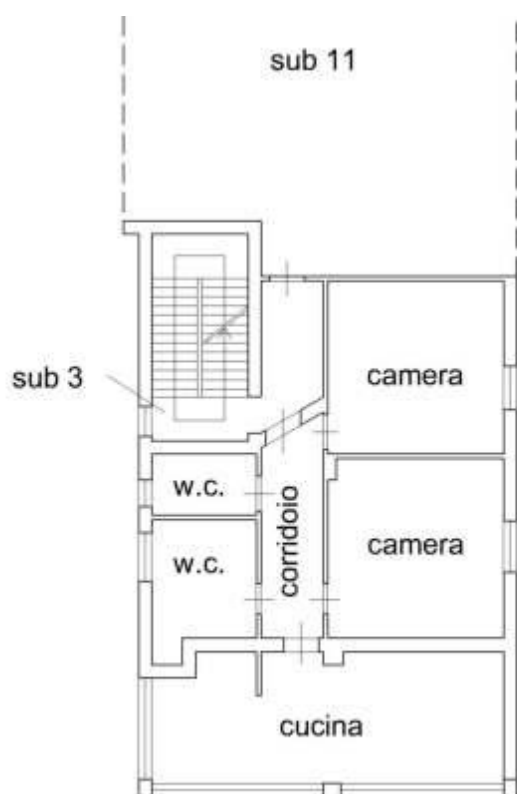
Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo all'interno ed in scarse condizioni all'esterno dove alcune porzioni di intonaco risultano degradate in corrispondenza dei cornicioni. Anche il vano scala e gli spazi comuni sono in scarse condizioni di manutenzione con assenza di pavimentazione interna nella scala.

Al piano superiore a cui si accede dal medesimo corpo scala comune è presente il lastrico solare di cui al sub 12 della consistenza complessiva di mq. 90, interamente pavimentato con marmette di cemento e completato con parapetto di sicurezza, e sul quale sono presenti un piccolo locale ripostiglio, una tettoia metallica con struttura precaria ed una cucina in muratura.

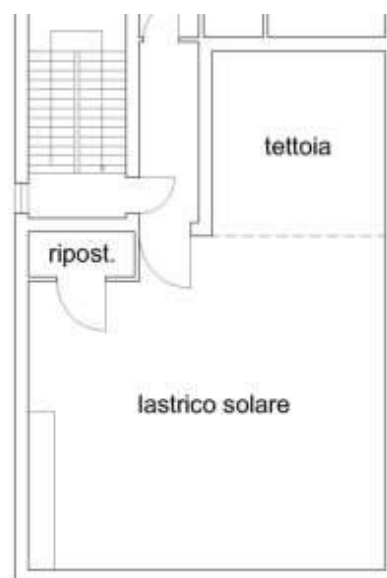


porzione di lastrico solare al piano 2°

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si riporta una riduzione della planimetria.



pianta appartamento piano 1°



pianta lastrico solare piano 2°

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°	87,44 mq	1	87,44 mq	S-E-O	buone
terrazzo/lastrico solare	90,00 mq	0,35 fino a 25mq ecced. 10%	15,25 mq	S	discrete
Totale superficie commerciale			102,69 mq		

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 Carini

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
13	948	10	A/2	3	4 vani	177,66
13	948	12	F/5 (lastrico solare)		90 mq	
Via Capri n. 42						

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 censita dal 19/08/1993 con il sub 5 per l'appartamento e con il sub 6 per il lastrico solare;
- in data 29/07/2003, 30/10/2003, 17/02/2014 si registrano diverse variazioni toponomastiche;
- in data 09/11/2015 si registra variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 21/09/2023 si registra variazione per frazionamento, ampliamento e variazione toponomastica (eseguite dal sottoscritto C.T.U.).

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 consistenti nel frazionamento in n. 2 appartamenti distinti al piano primo e a piano secondo nel lastrico solare oltre che una diversa distribuzione interna.

Per cui ai fini di una maggiore appetibilità e facilità di vendita dei beni il sottoscritto (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) ha proceduto alla presentazione di atto di aggiornamento catastale registrato con prot. 133690 del 21/09/2023 con il quale sono state redatte le nuove planimetrie delle u.i.

Per cui la situazione catastale adesso risulta conforme allo stato dei luoghi.

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

LOTTO 1 – proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Carini via Capri n. 42, piano primo confinante a sud con distacco su via Capri, a nord con altra unità immobiliare complanare, ad ovest con corte comune di accesso e ad est con distacco da proprietà aliene.

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

PREZZO BASE € 78.900,00

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

Agli attuali proprietari la quota pari a $\frac{1}{4}$ ciascuna di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 26/02/2008 rep. 41432/10537 Notaio Anna Ruffino di Palermo trascritto il 26/03/2008 ai nn. 16537/10798 da potere di Tranchina Girolama nata a Carini il 15/06/1936.

A quest'ultima la quota dell'intero in piena proprietà era stata acquisita per atto di divisione del 18/06/2003 rep. 50063 Notaio Margiotta Ignazio di Palermo trascritto il 02/7/2003 ai nn. 27661/19973 da potere di Tranchina Girolama, Minnella Alessandro e Morreale Vincenza.

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di divisione era pervenuto ai dividendi con i seguenti atti:

- a Tranchina Girolama la quota di $\frac{1}{2}$ per donazione accetta a il 02/11/1982 rep. 3698 Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo trascritto il 18/11/1982 ai nn. 42901/35721;
- a Morreale Vincenza e Minnella Alessandro la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno per compravendita del 03/06/1981 rep. 49730 Notaio Matteo Pennisi di Palermo trascritto il 19/06/1981 ai nn. 23670/19189.

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

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carini si è trovato che la costruzione del fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare in esame fa parte è stato edificato nel 1983 in zona territoriale "E", in assenza di titoli edilizi e successivamente oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 con successivo rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 154/2012 del 21/06/2012 rilasciata agli attuali comproprietari.

Da un confronto tra gli elaborati grafici allegati al progetto in sanatoria e lo stato reale dei luoghi si ravvisano alcune difformità come di seguito specificate:

- frazionamento al piano primo dell'originario appartamento in n. 2 appartamenti distinti ed autonomi con relative modifiche della distribuzione interna;
- chiusura di terrazzo al piano primo lato sud con recupero abitativo della relativa superficie accorpata all'appartamento limitrofo;
- frazionamento del lastrico solare al secondo piano con realizzazione di muretti di delimitazione;
- realizzazione di una finestra al piano primo.
- chiusura e copertura di porzioni di terrazzo/lastrico solare con strutture precarie.

Per quanto attiene alla regolarizzazione urbanistica di dette variazioni interne è possibile presentare una pratica edilizia cosiddetta "SCIA in sanatoria" subordinata al pagamento di oneri in relazione ai lavori eseguiti oltre onorari tecnici, per i quali si stima un costo forfettario complessivo di € 4.000,00 da detrarre al valore finale di stima.

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 del 13/02/2008 rep. 41399/10511 trascritta il 15/02/2008 ai nn. 8631/1871 a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma; – Importo ipoteca € 370.000,00;*

Pignoramenti:

- *Pignoramento immobiliare del 29/11/2021 rep. 6470/2021 emesso dal Tribunale di Palermo e trascritto il 04/02/2022 ai nn. 4964/3926 a favore di PRISMA SPV s.r.l.*

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

Sono presenti difformità i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 6.000,00

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Non sono presenti difformità catastali.

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'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 E2 microzona 0 (Suburbana/fraz. Villagrazia) con valori per abitazioni di tipo civile pari a valore min. OMI 690 €/mq - valore max OMI 970 €/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 900-1100 €/mq (fonte: annunci web Conigliaro immobiliare, privati) 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 850,00.

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:

$$Vmb = \text{€/mq. } 850,00 \times 102,69 \text{ mq.} = \text{€ } 87.286,50$$

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	€ 4.364,32
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 4.000,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra **€ 78.922,18**

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 = € 78.900,00 (settantottomilanovecento/00)

Li, 28/09/2023

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

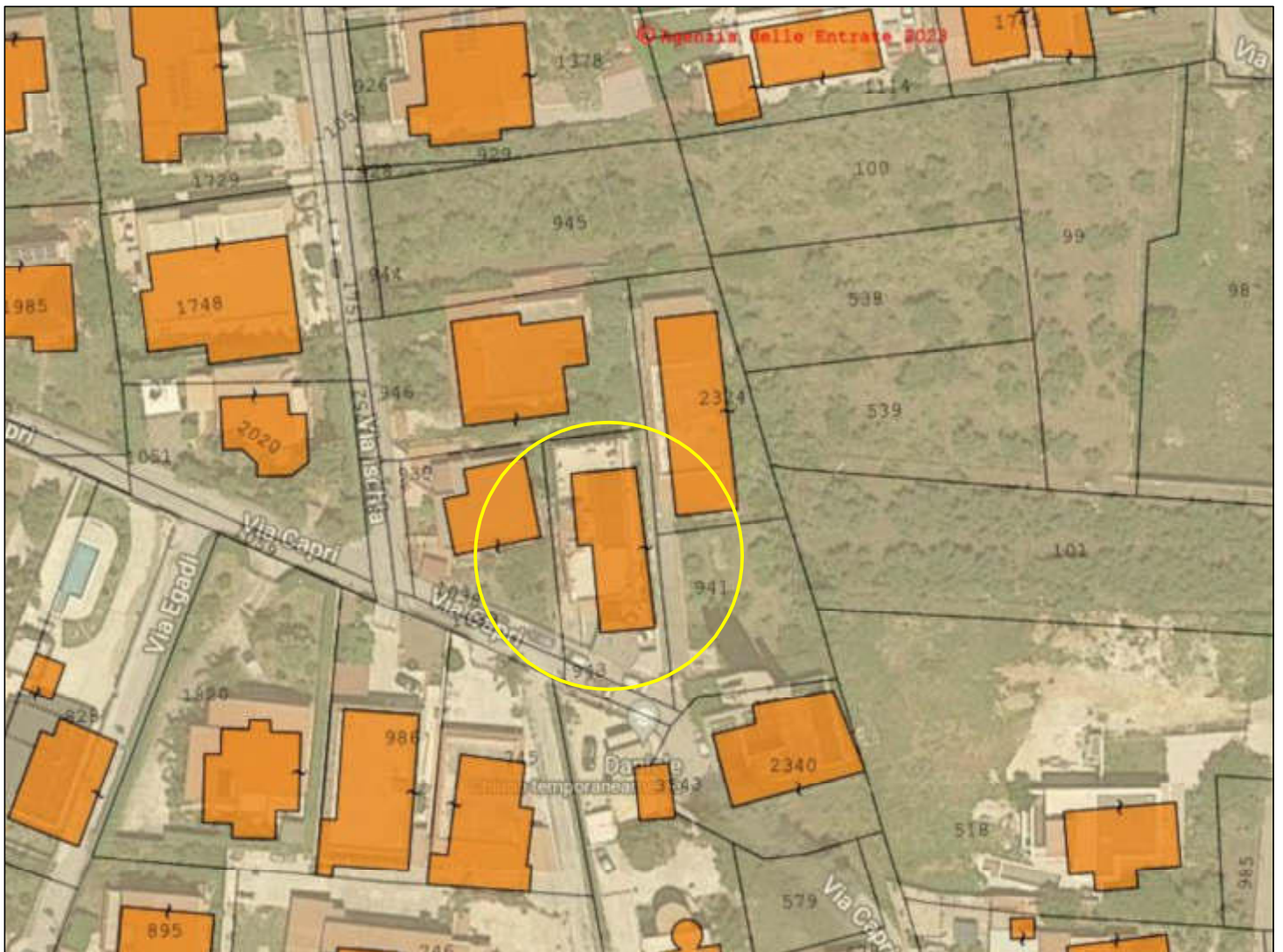
PROC. ESECUTIVO N° 504/2021 R.G.E.

C.T.U.

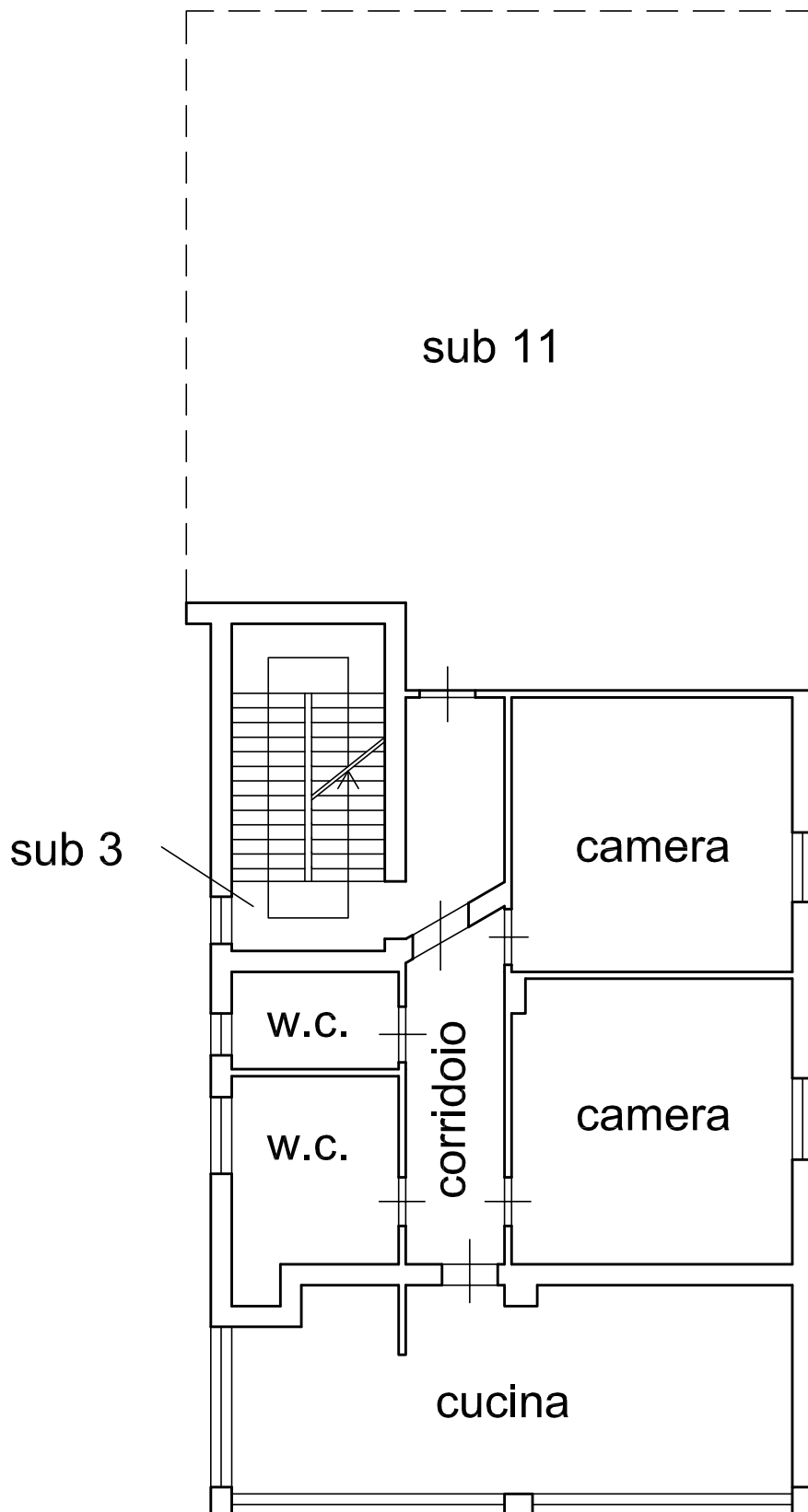
Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

Elaborati Grafici Lotto 1

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott. G. Pignataro

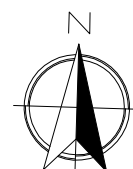


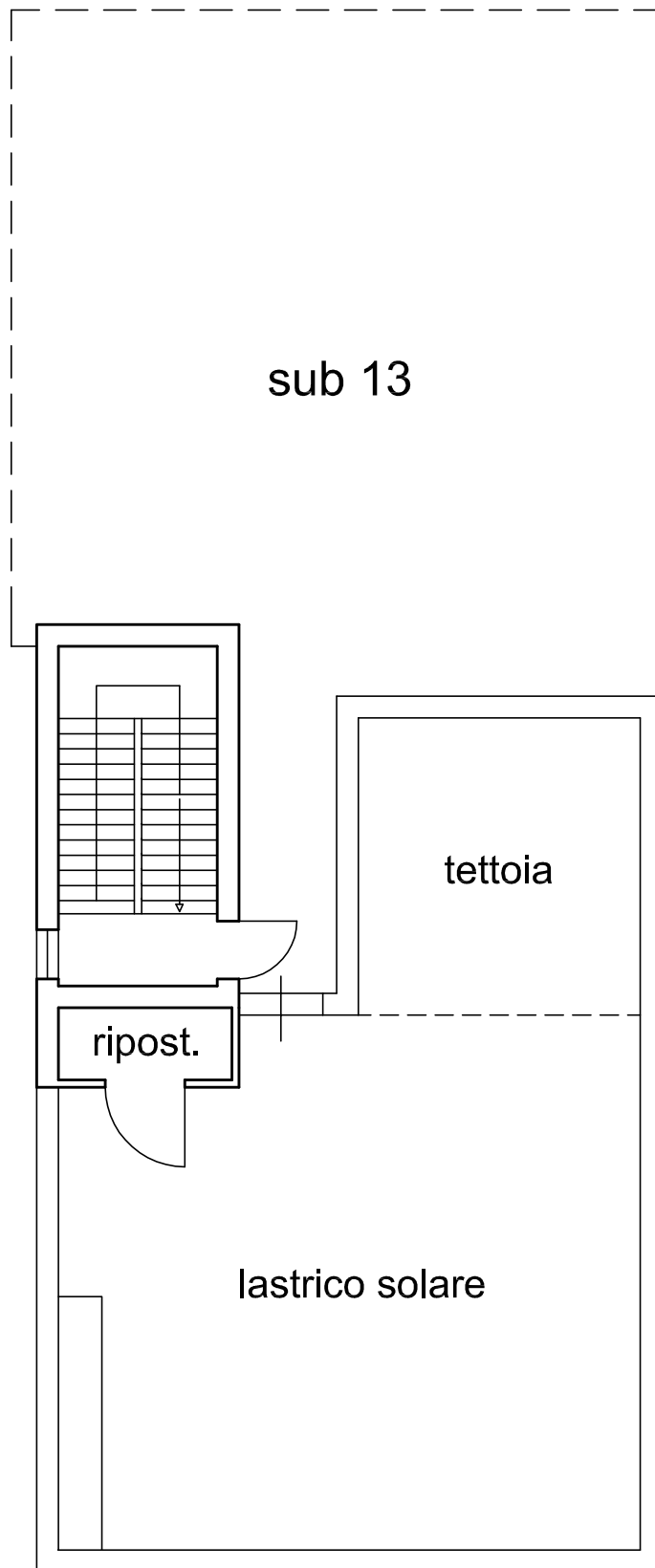
sovrapposizione mappa catastale con foto aerea della zona



PIANTA PIANO PRIMO
h=3,40m

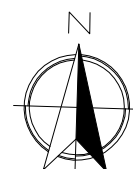
LOTTO 1





PIANTA PIANO SECONDO
h=3,40m

LOTTO 1



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 504/2021 R.G.E.

C.T.U.

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

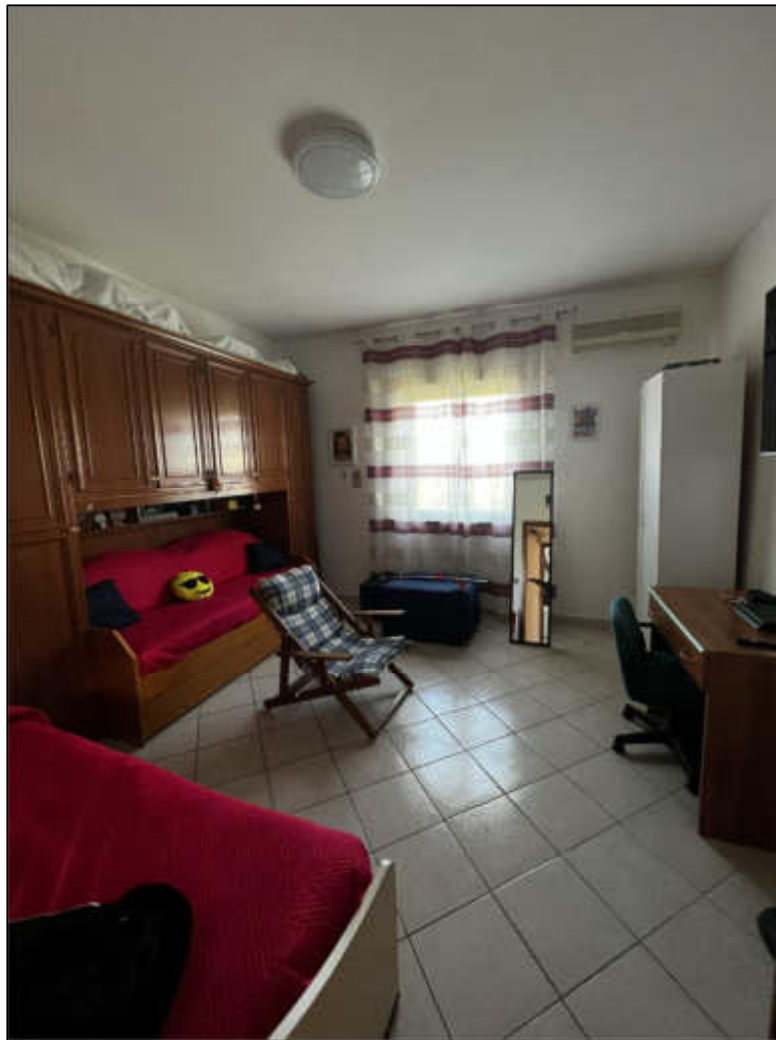
**Documentazione Fotografica
Lotto 1**

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott. G. Pignataro



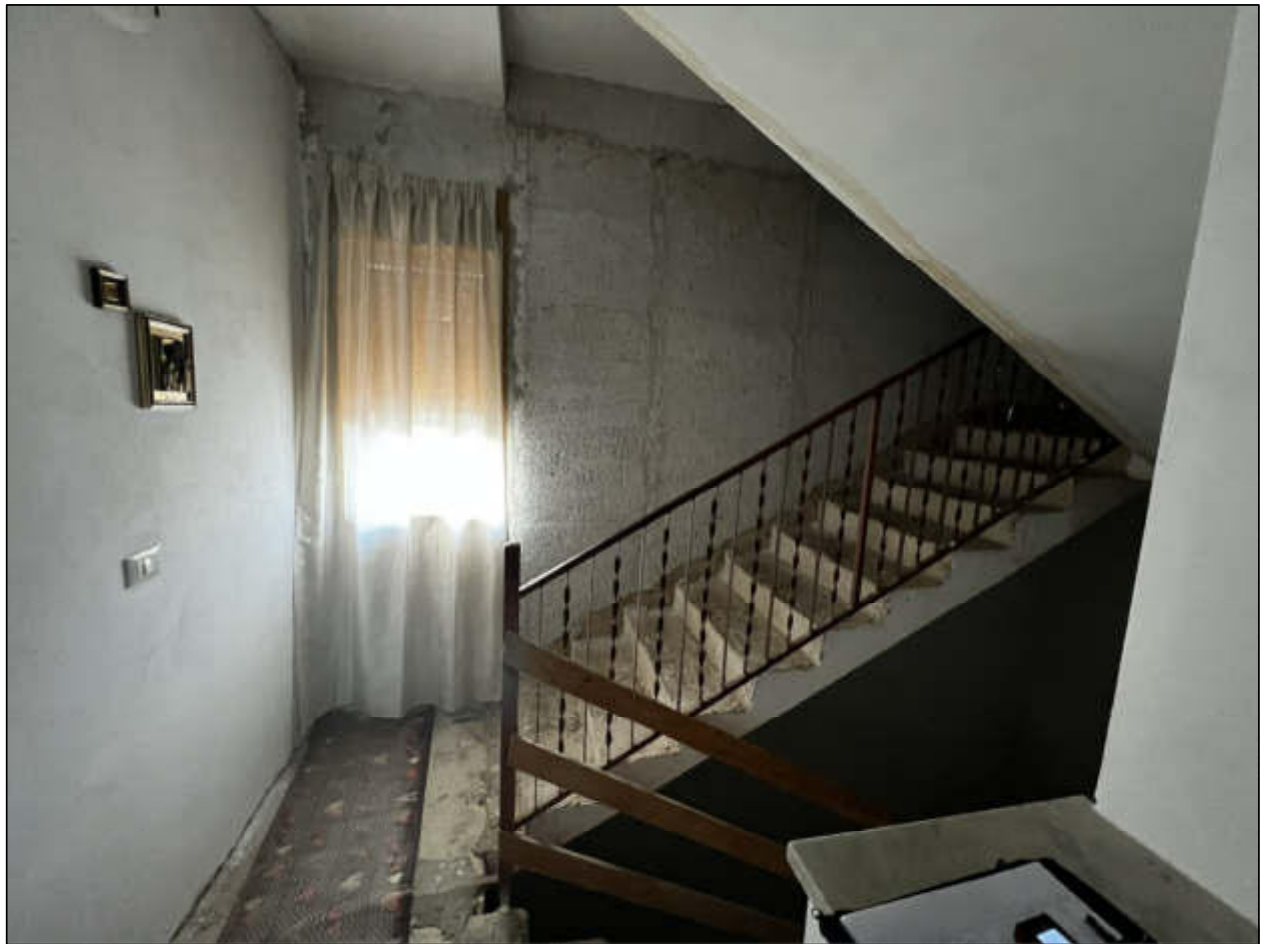
viste esterne su via Capri





camera e dismipegno





vano scala comune



servizi igienici





lastrico solare

