

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 393/2024 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 V. Imperiale

<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>
 <i>CONCLUSIONI</i>	 <i>pag. 12</i>

Premessa e mandato

Con provvedimento del 13/01/2025 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. 393/2024 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.

Per quanto riguarda lo stato civile dei debitori si è appurato che gli stessi risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

Completati tutti gli accertamenti preliminari il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo (con documentazione incompleta successivamente integrata dal creditore procedente) ed in data 06/06/2025 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso gli immobili pignorati sito in Palermo via Re Tancredi n. 99 esperando 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 dei cespiti immobiliari;
- copia dell'atto di vendita del 23/03/2015 rep. 3581/2741

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 Re Tancredi n. 99 piano 2°, identificato al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 71 sub 6 cat. A/4 consistenza 5,5 vani;

con i seguenti diritti reali:

- proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nato in ***** il *****
- proprietà per la quota di 1/2 a nome di ***** nata in ***** 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 per la vendita indicato come segue:

Appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Re Tancredi n. 99 piano 2°, identificato al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 71 sub 6 cat. A/4 consistenza 5,5 vani;

Detto bene confina a sud/est con la via Re Tancredi e negli altri lati in parte con vano scala e pozzo luce ed in parte con 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 al piano secondo facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra con ingresso dalla via Re Tancredi n. 99 dove insiste il vano scala condominiale.

Si tratta in particolare di una vecchia abitazione risalente agli anni '50 caratterizzata da essenzialità ed economicità sia negli spazi che nelle rifiniture interne.

All'interno si compone di tre ampi vani di cui due prospicienti la via Re Tancredi (camera e salotto) ed un altro con i relativi accessori (cucina, ripostiglio e bagno) posti nel lato più interno con affaccio su pozzo luce.

La superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 85 mq mentre l'altezza interna è pari a ml. 3,20.



Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in cemento e graniglia, infissi in legno di vecchia fattura protetti da persiane anch'esse in legno, rivestimenti e pavimentazione in ceramica per la cucina ed il servizio igienico. Gli impianti sono in

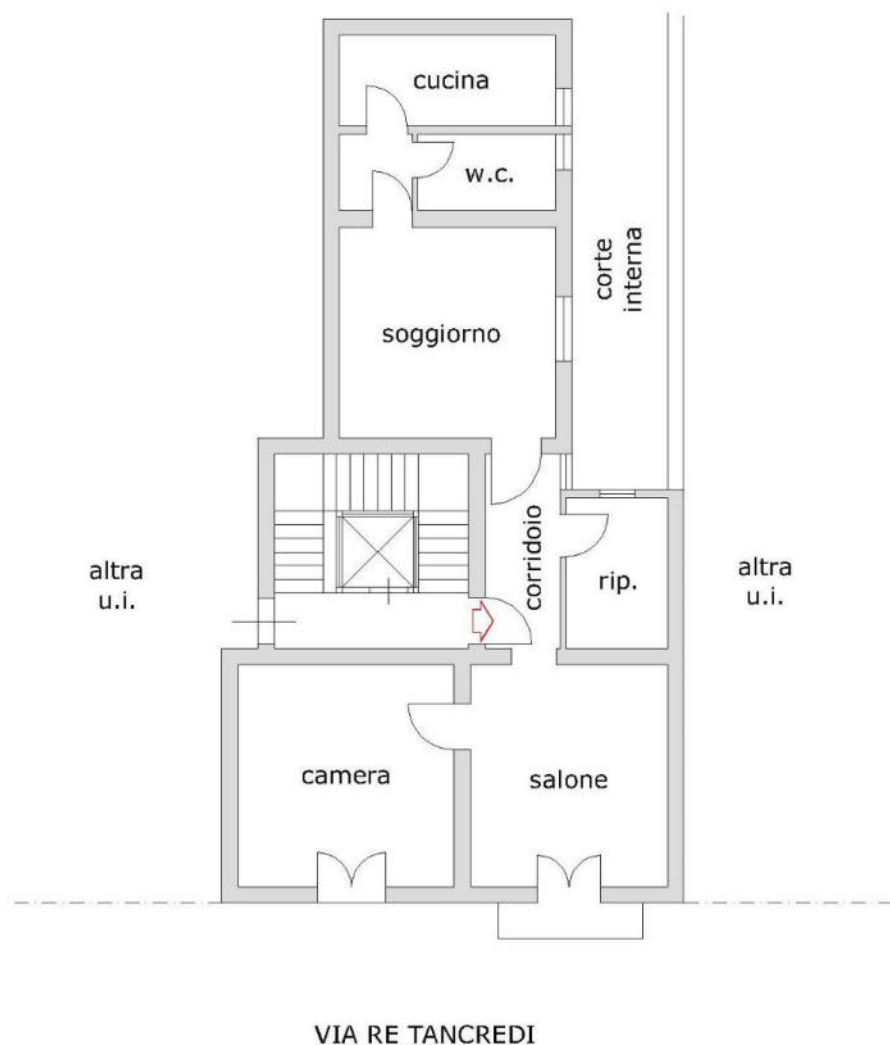
sottotraccia e limitati all'essenziale.

Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione generale l'alloggio si presenta in discreto stato manutentivo con qualche problematica di esfoliazione di intonaci murari rilevati nel soffitto della cucina e della camera da letto. Il balcone prospiciente la via Re Tancredi presenta carenze manutentive nell'intonaco di rifinitura tanto che è stata posta una rete a protezione della caduta di eventuali calcinacci. Anche l'androne di ingresso ed il vano scala presentano esfoliazione e distacchi degli intonaci interni dovuto probabilmente a problematiche di umidità da risalita capillare.



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°	84,93 mq	1	84,93 mq	SE	discrete
Balcone	1,71 mq	0,25	1,71 mq	SE	scarse
Totale superficie commerciale			86,64 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 nel quale viene attribuita la 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 (€)
56	71	6	A/4	4	5,5 vani	139,19
Via Re Tancredi n. 99 piano 2						

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 all'impianto meccanografico dal 30/06/1987;
- in data 01/01/1992 si registra variazione (d'ufficio) del quado tariffario;
- in data 03/02/2015 si registra variazione (d'ufficio) per variazione toponomastica
- 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 la planimetria catastale non si rilevano difformità.

Inoltre dalla consultazione della mappa catastale la particella 71 (cui l'immobile appartiene) risulta ubicata in altra posizione rispetto all'area di sedime del fabbricato pertanto è necessario presentare istanza di correzione catastale per il corretto inserimento in mappa i cui costi si stimano pari ad € 200,00 quali onorari tecnici.

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

piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Re Tancredi n. 99 piano 2°, identificato al NCEU foglio di mappa 56 p.lla 71 sub 66 cat A/4 consistenza 5,5 vani.

Confinante a sud/est con la via Re Tancredi e negli altri lati con proprietà adiacenti, vano scala e cortile interno.

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

PREZZO BASE € 46.200,00

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

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 23/03/2015 rep. 3581/2741 Notaio Cardinale Flora di Palermo trascritto il 21/04/2015 ai nn. 14652/11321 da potere di ***** nato in ***** il ***** e ***** nata in ***** il *****.

Pervenuto a questi ultimi per atto di vendita del 16/02/2006 rep. 41210/9748 Notaio Criscuoli Nicola di Palermo, trascritto il 02/03/2006 ai nn. 13106/6511 da potere di ***** nato a ***** il ***** e ***** nato a ***** il *****.

I suddetti germani ne erano proprietari per la quota di 8/18 ciascuno per successione in morte di ***** nata a ***** il ***** e deceduta il ***** giusta den. N. 31/204 registrata il 10/12/2004 e trascritta il 05/03/2009 ai nn. 19965/14293, a cui è seguita accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi ***** e ***** nascente da atto del Notaio Criscuoli Nicola del 16/02/2006 trascritto il 02/03/2006 ai nn. 13105/6510;

e per la restante quota di 1/18 ciascuno, per successione in morte di ***** nato a ***** il ***** , deceduto il ***** giusta den. N. 33/251 registrata il 09/01/2006 e trascritta il 14/09/2009 ai nn. 70330/50631 a cui è seguito medesimo atto di accettazione di eredità

del 16/02/2006 trascritto il 02/03/2006 ai nn. 13104/6509.

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

Dagli accertamenti condotti si è appurato che l'unità immobiliare risale ad epoca antecedente al 01/09/1967 e ciò risulta confermato sia dalla scheda planimetrica catastale redatta in data 30/09/1952 che verosimilmente dalla posizione e ubicazione urbana



dell'isolato a cui appartiene all'interno del centro storico comunale come visionabile nella carta tecnica IRTA riportante i rilievi aerofotogrammetrici del 1955-1957 nonché nella precedente cartografia OMIRA del 1935-1937.

A tal fine la scheda planimetrica catastale viene assunta anche come elaborato grafico a valenza urbanistica nel quale non si rilevano difformità con lo stato reale dei luoghi.

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

L'immobile risulta locati a terzi giusto contratto di locazione ad uso abitativo del 09/11/2022 della durata di 4+4 anni registrato il 18/11/2022 al n. 6846.

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 16/02/2006 rep. 41211/9749 Notaio Criscuoli Nicola di Palermo a favore di Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano iscritta ai nn. 13107/5230 in data 02/03/2006 per un montante ipotecario pari ad € 150.000,00*

Pignoramenti:

- *Pignoramento immobiliare del 25/07/2024 rep. 10724 emesso da Corte di Appello Di Palermo e trascritto il 23/09/2024 ai nn. 44720/36237 a favore di Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma.*
- *Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:*

Nessuna

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Sono presenti difformità catastali regolarizzabili per un costo di € 200,00

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 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 GEPOI riferite al 2° semestre 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona C10 microzona 1 (Semicentrale Rione Danisinni) con valori per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 600 €/mq - valore max OMI 900 €/mq.

Dalla consultazione delle quotazioni del “Borsino Immobiliare” riferite ad abitazioni in stabili di 2° fascia il valore unitario medio è pari a 642 €/mq compreso tra un minimo di 552 €/mq ed un massimo di 733 €/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 520-580 €/mq. al lordo di un margine di contrattazione (fonti di informazione annunci web Affiliato Tecnorete – studio Olivuzza, Gabetti Sciuti 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 564,00

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mb}) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

$$V_{mb} = \text{€/mq. } 564,00 \times 86,64 \text{ mq.} = \text{€ } 48.864,96$$

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 € 2.443,25

Oneri di regolarizzazione edilizia € 0,00

Oneri di regolarizzazione catastale € 200,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra **€ 46.221,71**

CONCLUSIONI

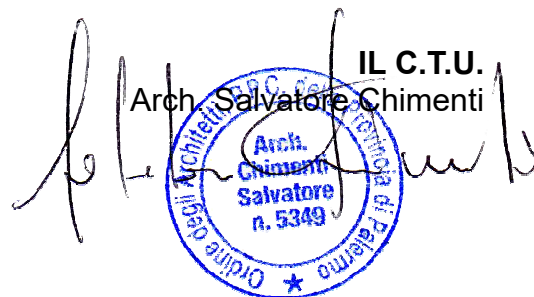
In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

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 = € 46.200,00 (quarantaseimiladuecento/00)

Li, 10/09/2025

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

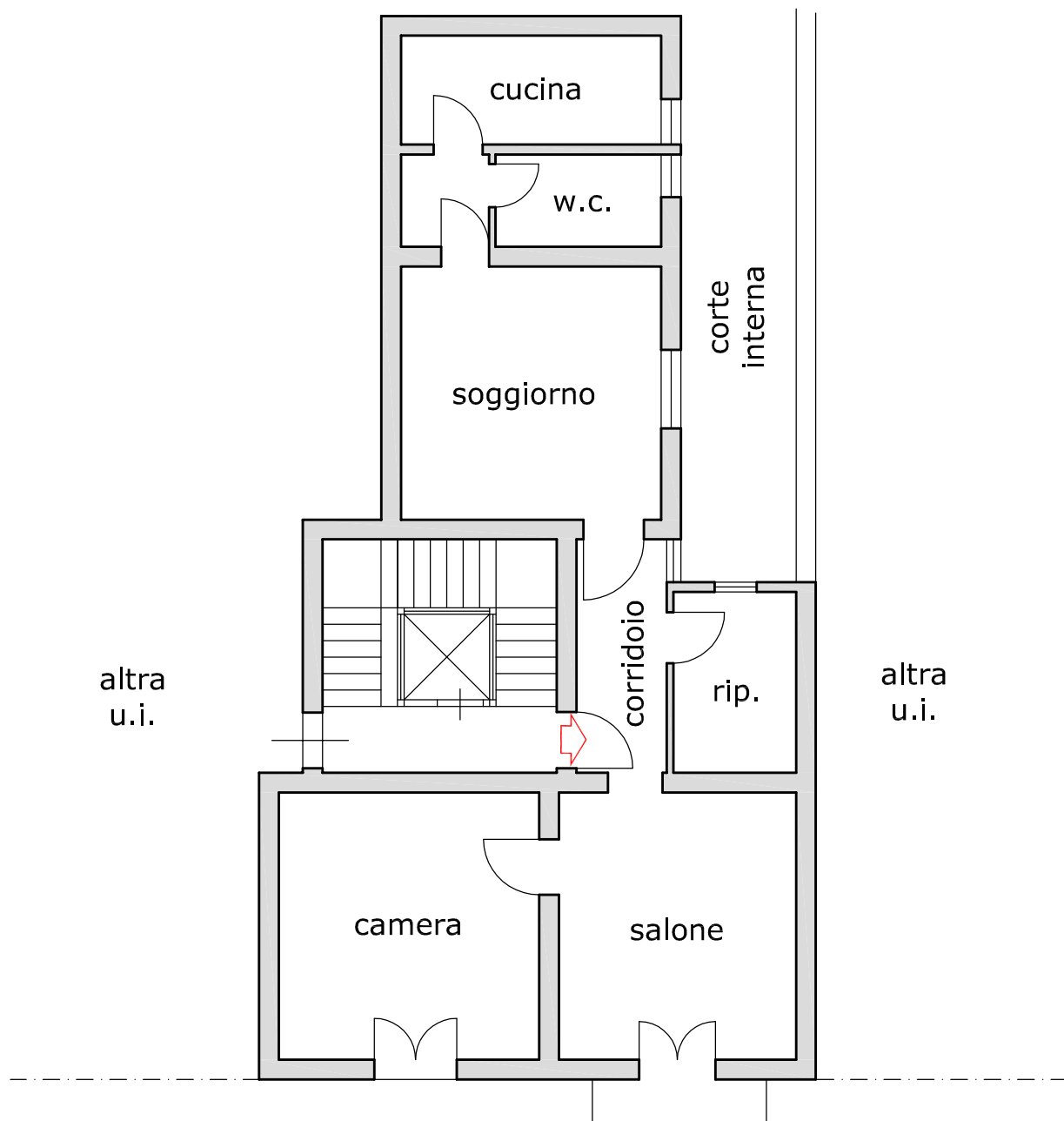
PROC. ESECUTIVO N° 393/2024 R.G.E.

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 V. Imperiale



PIANO SECONDO
H=3,25m



OGGETTO	SCALA
STATO DI FATTO	1:100

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 393/2024 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 V. Imperiale



vista su via Re Tancredi



viste androne scala





vano soggiorno





vano scala comune



servizio igienico



disimpegno cucina



camera



vano soggiorno con affaccio su via Re Tancredi

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 393/2024 R.G.E.

C.T.U.

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

**Relazione di stima e congruità del
canone di locazione**

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Imperiale

L'appartamento pignorato risulta locato a terzi giusto contratto di locazione ad uso abitativo del 09/11/2022 registrato il 18/11/2022 al n. 6846.

La locazione ha durata di anni 4+4 con inizio dal 09/09/2022 e termine al 09/09/2026 per un canone annuo pari ad € 3.480,00 corrispondente ad una rata mensile di € 290,00.

Trattandosi quindi di titolo opponibile alla procedura in quanto stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (pignoramento immobiliare del trascritto il 23/09/2024 ai nn. 44720/36237) si passerà alla quantificazione del canone di locazione dell'immobile ed alle verifiche di cui all'art. 2923 c.3 c.c..

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°	84,93 mq	1	84,93 mq	SE	discrete
Balcone	1,71 mq	0,25	1,71 mq	SE	scarse
Totale superficie commerciale			86,64 mq		

Determinazione del canone di locazione

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 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona C10 microzona 1 (Semicentrale Rione Danisinni) con valori di locazione per abitazioni di tipo economico pari a valore min. OMI 2,4 €/mq x mese - valore max OMI 2,9 €/mq x mese.

Per cui nel caso in esame, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame secondo, si ottiene un valore unitario pari a 2,65 €/mq x mese per cui si ha:

Canone di locazione mensile = mq. 86,64 x €/mq x mese 2,65 = € 229,60 che corrisponde ad un canone di locazione annuo pari a = € 229,60 x 12 = € 2.755,20

Verifiche di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civile

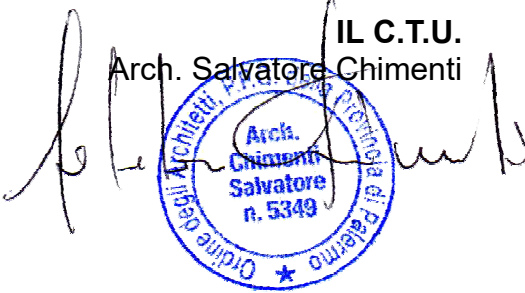
Il contratto di locazione sopracitato e attualmente in vigore prevede un canone annuo di € 3.480,00.

Per cui in definitiva il corrispettivo pagato dall'attuale locataria pari ad € 3.480,00 annui (secondo il contratto attualmente in essere) non risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto al valore locativo di mercato calcolato in € 2.755,20 annui, non trovando applicazione pertanto la definizione di c.d. "canone vile".

Lì, 10/09/2025

*Allegati:
contratto di locazione del 09/11/2022*

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "Ordine degli Architetti P.E.C.C. di Palermo", "Arch. Chimenti Salvatore", and "n. 5349". There is a small star at the bottom of the stamp.