

+ARCHITETTO SALVATORE DI BELLA
C/SO C. F. APRILE, 93 - 90138 PALERMP
TEL.: 0916727655 – 3386905282
E-MAIL: arch.dibellasalvo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

VI^A SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N°47/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PALERMO 05 OTTOBRE 2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
VI^A SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N°47/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto SALVATORE DI BELLA, nato a Monreale (Pa) il 02/03/1959, con studio tecnico professionale sito in Palermo in c/so C. F. Aprile n°93 e regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n°2198, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA nel procedimento iscritto al R.G. N°47/2022, con provvedimento del 06/02/2023 e notificato telematicamente a mezzo Pec il 07/02/2023 e con giuramento di rito prestato telematicamente il 12/02/2023 è stato incaricato allo stimare i beni dei debitori al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

1.-PREMESSA

Lo scrivente sottopone alla S.V. Ill.ma la seguente relazione premettendo che, riguardo alla stima dell'immobile è valido il principio della ripetitività dei prezzi per i beni omogenei, ma come prima indicazione; sono necessarie, infatti, condizioni di assoluta omogeneità delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni stessi giacchè, anche tra immobili simili, si rilevano delle differenze di ubicazione, esposizione, vetustà, tipologia, caratteristiche costruttive, etc...

Ai fini della perizia è necessario dunque, per il confronto estimativo individuare i parametri di valutazione sulla base dell'uguale destinazione, dell'uguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristica generale dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche in questo caso sono riportati.

Per la valutazione verrà quindi esposta una descrizione dell'immobile, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quanto altro concorra all'espressione di un giudizio di stima.

L'immobile citato nell'atto di pignoramento consiste in un **Lotto unico: "Appartamento sito al primo piano di via Bergamo civ.5, nel Comune di Carini (Pa), iscritto al N.C.E.U. di Palermo Fg. n°23, Part.IIa n°2404, Sub. n°5.**

2.- IL SOPRALLUOGO.

Lo scrivente in data 24/06/2023 alle ore 10,30, congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato Avv. FABIO MAMMINA, si è recato nel Comune di Carini in via Bergamo civ.5 al primo piano presso l'immobile oggetto di

pignoramento.

Ci hanno permesso l'accesso all'immobile i debitori presenti signor [REDACTED]
[REDACTED].

In quella sede allo scrivente è stato concesso di effettuare le operazioni peritali, consistenti in un accurato rilievo geometrico dell'immobile ed un rilievo fotografico.

Alla fine delle operazioni peritali lo scrivente ha redatto il verbale di sopralluogo, sottoscritto da tutte le parti che si è chiuso alle ore 11,30.

3.- CONTROLLO PRELIMINARE E QUESITI.

Le operazioni hanno consentito allo scrivente di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima organizzata in un unico fascicolo così distinto:

- **CONTROLLO PRELIMINARE**, consistente nella *“Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell’art. 567 c.p.c.”*;
- **QUESITO 1.** *“Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento”*;
- **QUESITO 2.** *“Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”*;
- **QUESITO 3.** *“Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”*;
- **QUESITO 4.** *“Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto”*;
- **QUESITO 5.** *“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”*;
- **QUESITO 6.** *“Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”*;
- **QUESITO 7.** *“Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”*;
- **QUESITO 8.** *“Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene”*;
- **QUESITO 9.** *“Verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale”*;
- **QUESITO 10.** *“Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”*;
- **QUESITO 11.** *“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”*;
- **ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL’ART. 2922 C.P.C.;**
- **QUESITO 12.** *“Procedere alla valutazione dei beni”*;
- **QUESITO 13.** *“Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”*;
- **QUESITO 14.** *“Acquisire la certificazione di stato civile dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”*;
- **ALLEGATI ALLA C.T.U.:**
- **ALLEGATI DOCUMENTI PERSONALI.**

LOTTO UNICO

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Carini, in via Bergamo civ.5, posto al primo piano individuato al N.C.E.U. di Palermo Fg. n°23, Part.IIa n°2404, Sub. n°5.

- **CONTROLLO PRELIMINARE**, *verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 c.p.c.*

1- Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile che è stata redatta dal Notar Dott. Giulia Messina Vitrano, in Corleone (Pa) e depositata in data 04 Marzo 2022.

2- Sono stati depositati sia la visura catastale aggiornata, e la visura catastale storica e sono in allegato alla relazione notarile del 05 Maggio 2023.

3- Non ho trovato il certificato di stato civile degli esecutati.

4- Gli esecutati risultano coniugati e la notifica è stata fatta ad entrambi.

5- In data successiva all'accettazione dell'incarico e al deposito in cancelleria dell'Allegato 2, è stata data comunicazione scritta a mezzo Pec sia al Custode Giudiziario sia ai debitori, ed ai creditori per informarli della data di inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile, accesso che gli è stato infatti concesso.

4.- RISPOSTE AI QUESITI.

- 4.a – **QUESITO 1:** *"Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento".*

Appartamento sito al primo piano di via Benevento civ.5 del Comune di Carini (Pa) è individuato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio di mappa n°23, Part.IIa n°2404, Sub. n°5.

Il diritto reale che i debitori [REDACTED] hanno sul bene pignorato, la quota di ½ ciascuno e quindi l'intera quota dell'immobile, che corrisponde all'atto di pignoramento, all'istanza di vendita, alla Nota di Trascrizione del pignoramento del 10/02/2022, Reg. Gen.le n°6322 e Reg. Pat.re n°4968, e dall'atto di compravendita del notaio Vincenzo Ferrara in Carini (Pa) del 14/12/2009 con Rep. n°113017 e Racc.n°7193. Trascritto alla CC.RR.II. di Palermo il 21/12/2009 con nn.95129/70469.

Difformità catastali:

Esaminati i luoghi, verificata la planimetria catastale in possesso, lo scrivente non ha riscontrato cambiamenti interni, né modifiche all'esterno, per cui l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

La proprietà confina da un lato con la via Bergamo, da un secondo lato con l'immobile complanare di proprietà [REDACTED], da un terzo lato con area Condominiale e da un quarto lato con una villetta pubblica.

Dati Urbanistici:

L'immobile fa parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra a civile abitazione, ed un piano interrato adibito ai locali box auto.

Gli spazi esterni sono condominiali di cui una parte è destinata a posti auto dei condomini, mentre la rimanente parte è giardino di pertinenza degli immobili al piano terra.

Il fabbricato è ubicato in periferia del Comune di Carini, ed esattamente tra Villa Grazia di Carini ed il centro abitato di Carini.

Il fabbricato è raggiungibile dalla via Bergamo, dalla via Vicenza e dalla S.P. 3.

La tipologia edilizia dell'area in cui sorge il fabbricato sono palazzine di recente costruzione a tre e quattro elevazioni fuori terra, in alcune palazzine i piani terra sono destinati ad attività commerciali di vicinato (Vedi Foto n°1 – Vista aerea con indicato il fabbricato).



Foto n°1.- Vista aerea del fabbricato e struttura viaria.

La zona non è servita da mezzi pubblici, da strutture scolastiche e da uffici di pubblica amministrazione. Nelle vicinanze del complesso edilizio vi è la Parrocchia di San Giuseppe alla Stazione.

- **QUESITO 2.** *“Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di una palazzina di tre elevazioni fuori terra ed un piano interrato, non vi è portineria, ma dal portoncino condominiale in alluminio laccato e vetri, si accede direttamente al corpo scala con ascensore, (Vedi foto n.ri 2 - 3 e Planimetria dei luoghi “Allegato B” e “Allegato C”).



Foto n°2 – Vista del fabbricato.



Foto n°3 – Vista dell'ingresso Condominiale.

Il fabbricato è stato realizzato dall'Impresa _____ con sede in Carini, ed è stato realizzato con strutture verticali ed orizzontali in c.a., i solai dei piani sono stati realizzati con travetti armati in cemento precompresso.

I solai dei balconi a sbalzo, sono stati realizzati in c.a. con ferri sagomati.

Le pareti esterne sono monocromatiche, con tinta unica per tutti i quattro prospetti. Al piano secondo sono state eseguite opere di chiusura del balcone a veranda con struttura precaria. Pur essendo variata la funzione del balcone, non va ad inficiare l'aspetto urbanistico del fabbricato e dell'immobile oggetto della presente perizia.

Dall'androne condominiale, percorrendo la scala e giunti nel pianerottolo del primo piano, alla sinistra vi è ubicata la porta d'ingresso dell'immobile di cui trattasi.

2.a - Dati descrittivi dell'immobile.

Varcando la porta d'ingresso, ci si immette in un unico ambiente a salone – pranzo, dove alla sinistra si trova la cucina che è direttamente comunicante ed al corridoio – disimpegno (Vedi foto n.ri 4 - 5 - 6 - 7 e Planimetria dei luoghi "Allegato B" e "Allegato C").

Il salone – pranzo e la cucina sono illuminati ed arieggiati da un'ampia imposta e sono comunicante con un ampio balcone, il primo da affaccio sulla pubblica via Bergamo, mentre il balcone della cucina da affaccio su area condominiale.

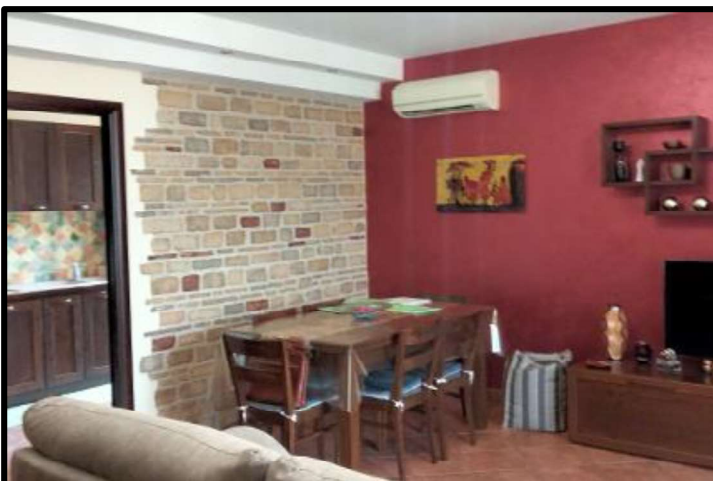


Foto n° 4 – Vista interna del salone – pranzo.



Foto n°5 – Vista interna dell'ingresso e salone.

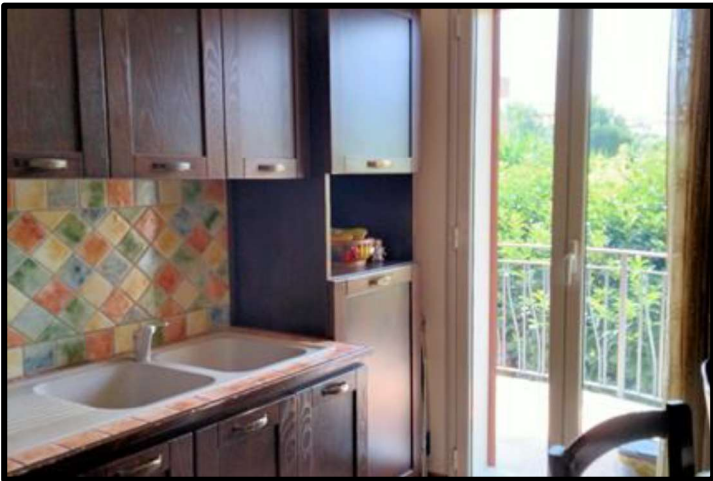


Foto n°6 – Vista interna della cucina.



Foto n°7 – Vista interna del corridoio.

Percorrendo il corridoio, alla sinistra vi è un bagno, a seguire un ripostiglio - lavanderia, entrambi i locali, sono privi di areazione e illuminazione naturale, ma risultano salubri ed in ottimo stato di conservazione (Vedi foto n.ri 8 – 9 e Planimetria dei luoghi “Allegato B” e “Allegato C”).



Foto n°8 – Vista interna del bagno.

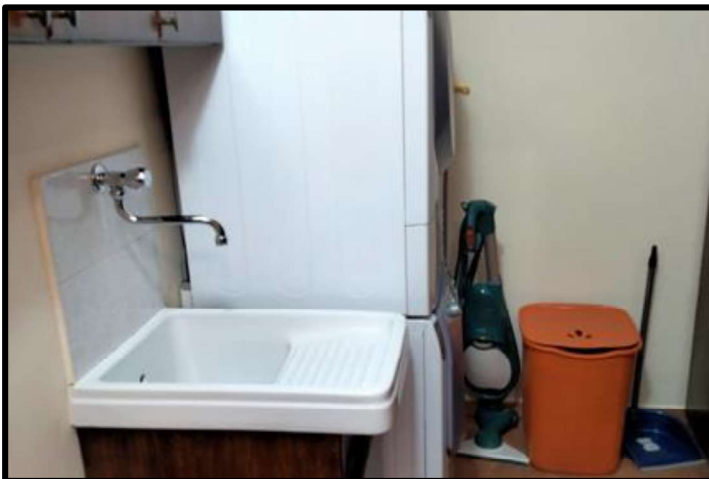


Foto n°9 – Vista interna del ripostiglio – lavanderia.

Proseguendo vi è una cameretta, illuminata ed arieggiata da un’ampia finestra, che consente l’affaccio sulla corte interna condominiale.

Adiacente ad essa c’è la camera da letto, illuminata ed arieggiata da un’ampia apertura che consente l’accesso un balcone con affaccio all’interno della corte condominiale (Vedi foto n.ri 10 – 11 e Planimetria dei luoghi “Allegato B” e “Allegato C”).

A concludere il giro dell’immobile, si giunge nel bagno di spettanza, che risulta illuminato ed arieggiato da una

finestra con esposizione sul balcone della cucina (Vedi foto n°12 e Planimetria dei luoghi "Allegato B" e "Allegato C").

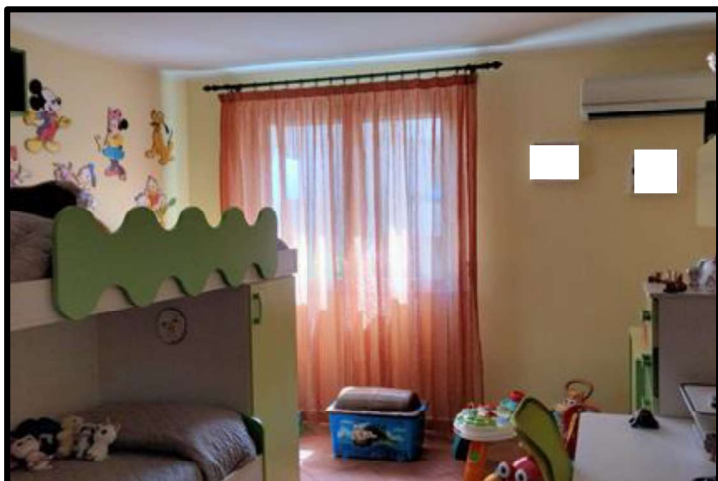


Foto n°10 – Vista interna della cameretta.



Foto n°11 – Vista interna della camera da letto.



Foto n°12 – Vista del balcone della cucina.

2.b - Le rifiniture interne.

La pavimentazione di tutti i vani ad esclusione dei bagni, sono pavimentati in gres porcellanato, mentre i servizi sono pavimentati con piastrelle di ceramica (Vedi foto n.ri 4 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11-12)

I balconi sono pavimentati in gres porcellanato uguali a quelli applicati all'interno, con fascia perimetrale in marmo bianco di carrara e ringhiera protettiva in metallo color canna di fucile (Vedi foto n°12 – 13 – 14).



Foto n°13 – Vista del balcone del salone.



Foto n°14 – Vista del balcone della camera da Letto.

Le pareti del salone – pranzo, corridoio, cameretta, camera da letto, sono rifinite ad intonaco con strato finale di tonachina e tinteggiate ad idropittura.

Nel salone una parete – pranzo, la parete divisoria con la cucina è piastrellata ad effetto muratura dal pavimento fino al soffitto.

La cucina ed i servizi, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, il bagno di servizio ha le pareti piastrellate fino ad una altezza dal pavimento di metri 1,20, il bagno di spettanza ha le pareti piastrellate fino ad una altezza di metri 2,20, la rimanente parte delle pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate ad idropittura.

I soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti ad intonaco con strato finale di tonachina e tinteggiate con idropittura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con imposte interne laccate a caldo e vetrocamera, gli oscuranti sono a persiane ad effetto legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, e di impianto idrico con fornitura di acqua calda e fredda sotto traccia, e risultano a norma secondo le normative vigenti.

L'impianto elettrico, anch'esso sotto traccia, risulta a norma secondo le disposizioni legislative nazionale e regionale.

I dati metrici delle superfici sono individuate nella planimetria "Allegato C" e Tabelle n.ri 1 e 2).

Durante le varie ricerche, non ho trovato l'attestato di prestazione energetica (APE), lo si dovrà fare redigere.

2.c – Gli spazi esterni condominiali.

Il Condominio è dotato di spazi esterni ad uso comune, tra questi spazi, vi è l'area scoperta ad uso parcheggio dei condomini, individuato catastalmente con Fg n°23, Part.IIa n°2404, Sub. n°9 (B.C.N.C.) (Vedi foto n.ri 15 – 16 e Planimetria dei luoghi "Allegato A").

L'area Condominiale esterna risulta delimitata da un muretto in c.a. con colonnine in c.a. e ringhiera metallica, con accesso da un cancelletto pedonale ed un cancello carrabile..



Foto n°15 – Vista esterna dell'area condominiale a posto auto.



Foto n°16 – Vista esterna dell'area condominiale a posto auto.

- QUESITO 3. *"Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato";*

Appartamento sito al piano primo di via Bergamo civ.5 nel Comune di Carini (Pa), iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n°23, Part.IIa n°2404, Sub. n°5.

La planimetria catastale da me verificata sui luoghi, corrisponde allo stato attuale, non sono stati apportati modifiche interne, pertanto è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n°22 del 2008, rilasciata dal Comune di Carini il 06/06/2008.

- QUESITO 4. *“Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto”;*

Appartamento sito al piano primo di via Bergamo civ.5 nel Comune di Carini (Pa), iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n°23, Part.IIa n°2404, Sub. n°5.

La proprietà confina a Nord - Ovest con la via Bergamo, a Nord - Est con scala condominiale e proprietà ██████████ ██████████, e scala condominiale, a Sud – Est e a Sud – Ovest con la corte condominiale (Vedi foto n°17).

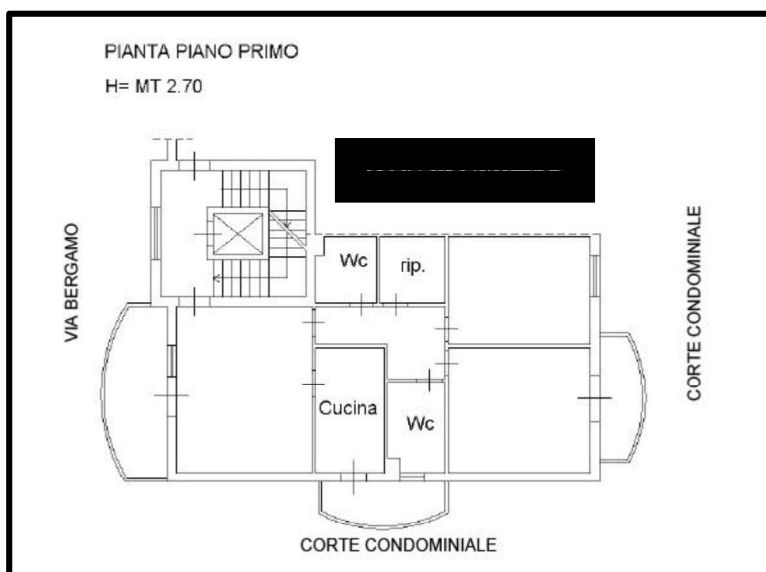


Foto n°17 – Planimetria con indicati i confinanti.

La destinazione urbanistica è a residenza, dal P.R.G. e Piano di Zonizzazione del 07/06/1983 il fabbricato ricade in zona B1 (edilizia residenziale periferica).

Non ho trovato presso l'ufficio tecnico comunale di Carini istanze di richieste avanzate per variazioni interne o per ristrutturazione dell'immobile CIL, CILA, CILAS per interventi di Superbonus.

Vista la conformità dell'immobile con la planimetria catastale attuale, non sono previsti spese da sostenere.

- QUESITO 5. *“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”;*

5.a- PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENT'ENNIO.

Negli ultimi vent'anni si evince che:

- Ai signori ██████████ è pervenuto per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione, per atto di compravendita del 14/12/2009 con rep. n°113017 e racc. n°7193 del Notar Ferrara Vincenzo in Carini (Pa), trascritto il 21/12/2009 ai n.ri 95129/70469 da potere di ██████████ con sede a Carini, Cod.Fisc. / Partita I.V.A. N°05077760824.
- Alla società ██████████ è pervenuta la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di

compravendita del 20/07/2004 rep. n°39894 racc. n°8425, del Notar Marino Mario in Carini (Pa), trascritto il 03/08/2004 ai n.ri 38664/24467, da potere di [REDACTED] a nata il 30/05/1963 a Palermo.

- A [REDACTED] è la quota dell'intero in piena proprietà del bene personale, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è pervenuto per atto di divisione del 07/04/2000 rep. n°32019 del Notar Galfano Eugenio in Marsala (Tp), trascritto il 24/05/2000 ai n.ri 18959/13791, da comproprietà con [REDACTED] nata il [REDACTED] a Carini (Pa), [REDACTED] nato il [REDACTED] a Carini (Pa), da [REDACTED] nata il 07/04/1968 a Palermo, da [REDACTED] nata il 07/04/1968 a Palermo.
- A [REDACTED] per la quota di 2/6 di piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno del terreno di cui sopra, è pervenuta in successione morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Carini (Pa), deceduto il 18/10/1988 rep. n°253-221 Uff. Reg. di Marsala (Pa) e trascritta il 13/06/1991 a n.ri 25619/11372 per accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notar Galfano Eugenio del 07/04/2000 rep. n°32019.

- **QUESITO 6.** *“Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”;*

L'appartamento è ad uso residenziale, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione realizzato in “Zona B” di espansione, e da piano di lottizzazione convenzionato approvato con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Carini n°55 del 15/03/2001. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2005.

- **QUESITO 7.** *“Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è adibito ad abitazione principale dalla famiglia dei debitori.

- **QUESITO 8.** *“Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene”;*

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO.

8.a- Iscrizione a favore.

Inscrizione NN. 95130/16558 del 21/12/2009 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 14/12/2009 rep. n°113018/7194 Notaio Ferrara Vincenzo in Carini (Pa).

A favore delle Banca Popolare di Lodi s.p.a., sede a Lodi Cod. Fisc. / Part. I.V.A. n°05754690963, contro [REDACTED]

8.b- Trascrizione contro.

Trascrizione NN. 6322/4968 del 10/02/2022, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10/01/2022 rep. n°79/2022 emesso da UNEP PALERMO sede di Palermo.

A favore della [REDACTED], sede a Roma Cod. Fisc. n°14978561000, contro [REDACTED]

- **QUESITO 9.** *“Verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale”;*

Il bene pignorato facente parte di un fabbricato a civile abitazione a tre elevazioni fuori terra ed un piano interrato, non ricade su suolo demaniale.

- **QUESITO 10.** *“Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”;*

Non si sono riscontrati oneri e pesi di alcun tipo.

- **QUESITO 11.** *“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”;*

Le spese condominiali consistenti in spese per l'autoclave e spese di condominio hanno un costo a unità immobiliare di **€. 50,00 al mese**, un costo che si aggira a **€. 600,00 annui**.

In data odierna come riferito dall'Amministratore del Condominio, non vi sono delibere condominiali di approvazione di spese per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti comuni.

- **ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.P.C.;**

- **QUESITO 12.** *“Procedere alla valutazione dei beni”;*

L'appartamento sito al piano primo di via Bergamo civ.5 nel Comune di Carini (Pa), iscritto al N.C.E.U. della provincia di Palermo, con Fg. n°23, Part.III n°2404, Sub. n°5.

Avendo tenuto delle predette indagini (ovvero OMI Osservatorio Immobiliare Ag, delle Entrate secondo semestre del 2022, Immobiliare.it, Tecnorete, agenzia Sovrano Immobiliare e Privati) un valore unitario, ritiene di applicare un **valore medio di €.996,24 al mq.** (Vedi tabella n°1 – Valori commerciali a mq. desunti di immobili consimili).

- **Tabella n°1-** Valori commerciali desunti.

FONTE	VIA	PIANO	MQ	VANI	BAGNI	STATO	RICHIESTA	COSTO AL MQ.
Immobiliare.it	corso Italia	2	260	5	2	BUONO	190.000,00	€ 730,77
Tecnorete	Don L. Surzo	1	90	3	1	BUONO	110.000,00	€ 1.222,22
Sovrano Imm.	corso Italia	1	90	3	1	BUONO	85.000,00	€ 1.055,56
OMI - A.D.E. 2° Sem						BUONO		€ 880,00
Sovrano Imm.	corso Italia	1	90	3	1	BUONO	80.000,00	€ 888,89
Privato	corso Italia	1	100	3	2	BUONO	120.000,00	€ 1.200,00
VALORE MEDIO =								€ 996,24

12.a- Dati metrici dell'immobile.

Dai rilievi geometrici scrupolosi effettuati dallo scrivente il giorno del sopralluogo effettuato nell'immobile, si sono potuti desumere i dati geometrici consistenti nella determinazione della superficie utile residenziale al netto della muratura perimetrale, nella superficie utile non residenziale dei balconi e nella superficie lorda comprese le murature perimetrali, quest'ultima applicata per la determinazione del valore commerciale dell'immobile. (Vedi tabelle n°2-3-4).

Dalla tabella n°2, si è desunto che la superficie utile residenziale totale che risulta essere di **M.Q. 88,36**, dalla tabella n°3, si è potuta desumere la superficie non residenziale totale dei balconi, che risulta essere di **M.Q. 18,57**.

La superficie utile residenziale e non residenziale sono state determinate al fine del calcolo del costo di locazione mensile per la stima dell'immobile per capitalizzazione, che sarà trattata in seguito.

- **Tabella n°2** – Dati metrici delle superfici residenziale.

SUPERFICIE RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE.						
AMBIENTE	=	Mt.	X	Mt.	=	MQ.
SALONE - PRANZO	=	5,43	X	4,40	=	23,89
CUCINA	=	4,03	X	2,22	=	8,95
CORRIDOIO	=	2,32	X	1,30	=	3,02
		2,53	X	1,83	=	4,63
BAGNO	=	2,14	X	2,00	=	4,28
RIP. LAVANDERIA	=	2,05	X	2,14	=	4,39
CAMERETTA	=	4,58	X	3,47	=	15,89
CAMERA LETTO	=	4,58	X	4,03	=	18,46
BAGNO	=	2,80		1,83	=	5,12
				SOMMANO	=	88,63

- **Tabella n°3** – Dati metrici delle superfici non residenziali.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE.										
DESCRIZIONE	=	Mt.	+	Mt.	X	Mt.	X	2	=	MQ.
1- BALCONE SALONE	=	2,40	+	1,30	X	2,78	X	2	=	8,42
2- BALCONE CUCINA	=	1,51	+	1,00	X	1,83	X	2	=	4,85
3- BALCONE CAM. LETTO	=	1,58	+	1,00	X	2,14	X	2	=	5,30
						SOMMANO	=		=	18,57

Ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile, si proceduto al calcolo della superficie lorda dell'immobile consistente nella superficie utile più la superficie occupata dalla muratura perimetrale, che di seguito si riporta nella tabella seguente (Vedi tabella n°4 – superficie lorda dell'immobile e Planimetria "Allegato C"). Da questa si desume che la superficie lorda commerciale è di **M.Q. 102,10**.

- **Tabella n°4** - Dati metrici della superficie residenziale lorda commerciale.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.						
DESCRIZIONE	=	Mt.	X	Mt.	=	MQ.
ABITAZIONE /a	=	9,30	X	8,05	=	74,87
ABITAZIONE /b	=	5,88	X	4,63	=	27,22
				SOMMANO	=	102,10

La superficie totale commerciale è desunta dalla somma della superficie lorda residenziale, più la superficie non residenziale dei balconi, conteggiata per 1/3 per cui si ha (vedi tabella n°5 – Superficie totale commerciale), una superficie totale di **M.Q. 108,29**.

Tabella n°5 – Superficie totale commerciale.

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE		
immobile sito in Carini (Pa) via Benevento civ.5		
SUPERFICIE COMMERCIALE	=	M.Q.
Superficie lorda residenziale	=	102,10
Superficie non residenziale considerata di 1/3	=	6,19
Superficie Commerciale Totale	=	108,29

• **Valore commerciale dell'immobile con stima sintetica analitica.**

Il valore commerciale dell'immobile è desunto dal prodotto della superficie totale commerciale di **M.Q. 108,29** per il costo medio a metro quadrato desunto pari a **€. 996,24/mq.**

Per cui si ha:

$$\text{VALORE COMMERCIALE} = \text{MQ. } 108,29 \times \text{€. } 996,24 = \text{€. } 107,882,83$$

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha un valore commerciale, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad immobili consimili di **€. 108.882,83.**

• **Valore commerciale dell'immobile con stima per capitalizzazione.**

In questo caso si deve considerare che le case sono prese in affitto per tutto l'anno solare (12 mesi), ad affitto anticipato, le operazioni di stima determinato è quello limitato alla vita economica ed è il seguente:

- Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile del fabbricato;
- Determinazione delle spese annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima;
- Per la scelta del saggio di capitalizzazione (r) è stato fissato il tasso medio di deposito al **3,5%**.

Appartamento sito al primo piano di via Bergamo nel Comune di Carini (Pa), individuato al N.C.E.U. della provincia di Palermo al Fg. n°23, P.IIa n°2404, Sub. n°5.

- Affitto lordo mensile = €. 500,00;
- Affitto lordo medio annuo attribuibile = **€. 6.000,00;**
- Spese medie annue sostenute dal proprietario, pari al 10% dell'affitto lordo = €. 600,00;
- AFFITTO NETTO = €. 5.625,00;

Per determinare il valore commerciale per capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$$V = \text{Affitto netto} / r$$

$$V = \text{€. } 5.625,00 / 0,035 = \text{€. } 160.714,29$$

- Valore dell'immobile con il calcolo di stima sintetica = €. 107.882,83
- Valore dell'immobile con calcolo per stima analitica = €. 160.714,29

- **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.**

Il valore dell'immobile è desunto dalla media dei due valori determinati, per stima sintetica e per stima analitica per cui si ha:

$$\text{Val. Imm.} = \text{Val. stima sintetica} + \text{Val. stima analitica} / 2 =$$

$$\text{Val. Imm.} = \text{€. 107.882,83} + \text{€. 160.714,29} / 2 = \text{€. 134.298,56.}$$

Sulla cifra determinata del valore dell'immobile di €. 134.298,56 non vanno sottratte spese riguardanti l'immobile per opere di ripristino o abusi edilizi esistenti, come detto nel paragrafo precedente, l'immobile non ha subito variazioni o abusi edilizi.

IL VALORE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA E' DI €. 134.298,56.

- **ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART.2922 C.C..**

Per il lotto in esame non sono previsti per la vendita forzosa dell'immobile abbattimenti del prezzo di vendita di €. 134.298,56.

- **QUESITO 13.** *"Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota";*

I coniugi esecutati, sono proprietari per ½ ciascuno, per cui il valore dell'immobile verrà valutato per le rispettive quote di possesso:

- Per il signor [REDACTED] quota di ½, il valore è di €. 134.298,56/2 = **€. 67.149,28;**

- Per la signora [REDACTED] quota di ½, il valore è di €. 134.298,56/2 = **€. 67.149,28.**

Totale del valore dell'immobile degli esecutati è di **€. 134.298,56.**

L'immobile degli esecutati non è comodamente divisibile.

- **QUESITO 14.** *"Acquisire il certificato storico di residenza e la certificazione di stato civile dell'ufficio anagrafe precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio";*

Sono stati acquisiti e regolarmente allegati alla presente perizia, il certificato storico di residenza riporta che gli esecutati [REDACTED] risiede nell'immobile di via Bergamo civ.5 fin dal 2010, la signora [REDACTED] risiede in via Bergamo civ. 5 in Carini dal 2011.

Dal certificato di dello stato civile, risulta che il signor [REDACTED] con [REDACTED], sono regolarmente sposati in regime di separazione dei beni.

Dal Certificato di stato di famiglia, risultano ad oggi coniugati con figli e residenti in Carini via Bergamo civ.5.

ALLEGATI ALLA C.T.U.

- Verbale di sopralluogo del 24/06/2023;
- "Allegato – A" = Stralcio di mappa catastale con indicato il fabbricato;
- "Allegato – B" = Rilievo planimetrico dell'immobile allo stato attuale;

- "Allegato – C" = Planimetria dell'immobile con dati metrici e quotature;
- Rilievo Fotografico dell'immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Visura Catastale aggiornata;
- Visura Storica Catastale;
- Certificato di residenza storico degli esecutati (██████████ e ██████████);
- Certificato di matrimonio degli esecutati;
- Certificato di stato di famiglia degli esecutati;
- Ricevuta di trasmissione pec alle parti, dell'invio Invio della relazione del C.T.U. + Allegati;
- Istanza di Liquidazione compenso C.T.U.;
- Regolamento Condominiale;
- Tabella dei millesimi condominiali per ripartizione delle spese.

Palermo li 05/10/2023

Architetto Salvatore Di Bella



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO", "C.A.A. Arch.", "P. 2148", and "P. 2148". There is a star symbol at the bottom of the stamp.