

+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 MARIA CRISTINA LA BARBERA

LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 133/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PALERMO 11 GENNAIO 2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
VI^A SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N°133/2022

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 nominato dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA nel procedimento iscritto al R.G. N°133/2022, con provvedimento del 17/04/2023, notificato telematicamente a mezzo Pec il 12/05/2023 e con giuramento di rito prestato telematicamente il 13/05/2023, 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 piano quarto, con lastrico solare calpestabile in piazzetta Fontana civ.6, nel Comune di Palermo, iscritto al N.C.E.U. di Palermo Fg. n°120, Part.IIa n°269 Sub. n°8, graffata con P.IIa n°270, Sub. n°10.**

2.- IL SOPRALLUOGO.

Lo scrivente in data 12/09/2023 alle ore 10,30, congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato Avv. FLORIANA TRANCHIDA, si è recato nel Comune di Palermo in p.tta Fontana civ.6, presso l'immobile di cui og-



getto di pignoramento.

In quella sede lo scrivente ed il Custode Giudiziario hanno atteso a lungo, l'arrivo degli esecutati per consentire al C.T.U. l'accesso nell'immobile per lo svolgimento delle operazioni peritali, ma è stato del tutto invano, in quanto gli esecutati non si sono presentati.

Il Custode Giudiziario ha redatto il verbale di sopralluogo, rinviando le operazioni peritali a data da destinare.

In data 29/09/2023 alle ore 10,30 lo scrivente ed il Custode Giudiziario si sono recati in p.tta Fontana civ.6 nel Comune di Palermo e sui luoghi erano presenti l'esecutato signor [REDACTED], assistito dall'Avvocato Gabriele Tarantino e il collaboratore dell'Avvocato, Dario Inzerillo.

Ci ha permesso l'accesso all'immobile il signor [REDACTED].

In quella sede allo scrivente è stato concesso di effettuare le operazioni peritali, consistenti in un accurato rilievo geometrico dell'immobile, il rilievo fotografico ed acquisire tutte le informazioni utili sull'immobile pignorato.

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., Allegato2”*;
- **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”*;
- **QUESITO 12.** *“Procedere alla valutazione dei beni”*;
- **QUESITO 13.** *“Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”*;
precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”;
- **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”;

LOTTO UNICO

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Palermo, in Piazzetta Fontana civ.6, posto al piano quarto, con lastrico solare calpestabile, individuato al N.C.E.U. di Palermo Fg. n°120, Part.IIa n°269 Sub. n°8, graffata con P.IIa n°270, Sub. n°10.

- **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) in data 02 Maggio 2022 e depositata in Cancelleria il 04 Maggio 2022.

2- Non sono stati depositati nel fascicolo telematico l'ispezione ipocatastale del ventennio come indicato nella relazione notarile, la visura catastale aggiornata, e la visura catastale storica dell'immobile.

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, al creditore ed al Giudice, per informarli della data di inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile, accesso che gli è stato infatti concesso in seconda convocazione.

4.- RISPOSTE AI QUESITI.

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

Appartamento è sito al piano quarto di Piazzetta Fontana civ.6 del Comune di Palermo ed è individuato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio di mappa n°120, Part.IIa n°269 Sub. n°8, graffata con P.IIa n°270, Sub. n°10.

Il diritto reale che il debitore [REDACTED] ha sul bene pignorato, è di quota di 1/1, quindi l'intera quota dell'immobile, che corrisponde all'atto di pignoramento, all'istanza di vendita, alla Nota di Trascrizione del pignoramento del 20/04/2022, Reg. Gen.le n°19024 e Reg. Pat.re n°15080, e dall'atto di compravendita del notaio Nicola Criscuoli in Palermo del 29/12/2005 con Rep. n°40953 e Racc.n°9695.

Trascritto alla CC.RR.II. di Palermo il 17/01/2006 con n.n.2914/1480.

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.

Dati Urbanistici:

L'immobile fa parte di una palazzina a cinque elevazioni fuori terra a civile abitazione, ed un lastrico solare sopra il piano quarto.

Gli spazi esterni alla palazzina sono di uso pubblico, denominata piazzetta Fontana, con accesso dalla via Giuseppe La Masa, mentre l'atrio interno è di pertinenza all'unità immobiliare a civile abitazione posta al piano terra con accesso dal civ.°5 dalla piazzetta.



Il fabbricato è ubicato nei pressi del centro città di Palermo, e ricadente all'interno dell'antico quartiere denominato "Borgo Vecchio", ed esattamente dista a mt. 150 dalla piazza del Borgo Vecchio e a mt. 160 dalla via Francesco Crispi, dove vi è il rinnovato porto turistico di Palermo.

Il fabbricato è raggiungibile dalla via Emerico Amari, dalla via B. Gravina, dalla via G. La Masa, dal corso D. Scinà e dalla via Roma asse viario principale della città di Palermo.

La tipologia edilizia dell'area in cui sorge il fabbricato sono palazzine di antica costruzione tra il 1800 e 1900 a tre e quattro elevazioni fuori terra, in alcune palazzine i piani terra sono destinati ad attività commerciali di vicinato, altre adibite a civile abitazione (Vedi Foto n°1 – Vista aerea con indicato il fabbricato e "Allegato A").



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

La zona è servita da mezzi pubblici, da strutture scolastiche e da uffici di pubblica amministrazione, centri sportivi, negozi, centro portuale e dalla chiesa di culto parrocchia di "Sant'Anna al Borgo".

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

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto con lastrico solare soprastante, di una palazzina di cinque elevazioni fuori terra, non vi è portineria, ma dal portoncino condominiale in legno si accede direttamente al corpo scala senza ascensore, (Vedi foto n.ri 2 - 3 - 4 - 5 e Planimetria dei luoghi "Allegato B" e "Allegato C").

Il fabbricato è stato realizzato antecedente al 1934, ed è stato realizzato con strutture verticali in muratura portante e solai orizzontali con travi in legno, tavolato e massetto in calcestruzzo.

I balconi a sbalzo, sono stati realizzati con mensole in ferro annegate alla muratura con soprastante la lastra in marmo bianco di carrara, e con parapetto di protezione in metallo.





Foto n°2 - Vista del fabbricato.



Foto n°3 - Vista dell'ingresso Condominiale.

Le coperture risultano a tetti piani a terrazzo e a falde, quest'ultime realizzate con arcarecci in legno, tavolato massetto in calcestruzzo e rivestite con tegole a coppo.

Le pareti esterne del fabbricato su p.tta Fontana e quella all'interno sono rifinite ad intonaco rasato, con coloritura bicromatica. Dall'androne condominiale, percorrendo la scala si accede ad ogni pianerottolo del piano ad una unità immobiliare. Giunti nel pianerottolo del quarto piano, vi è ubicata alla sinistra, la porta d'ingresso dell'immobile oggetto di pignoramento (Vedi foto n.ri 4 e 5).

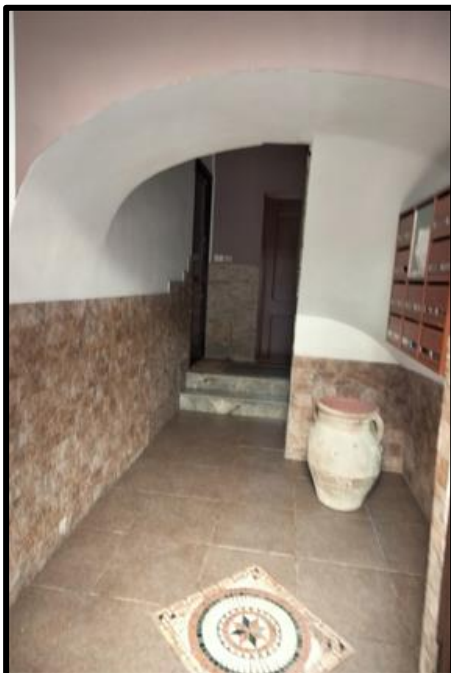


Foto n°4 - Vista dell'androne.

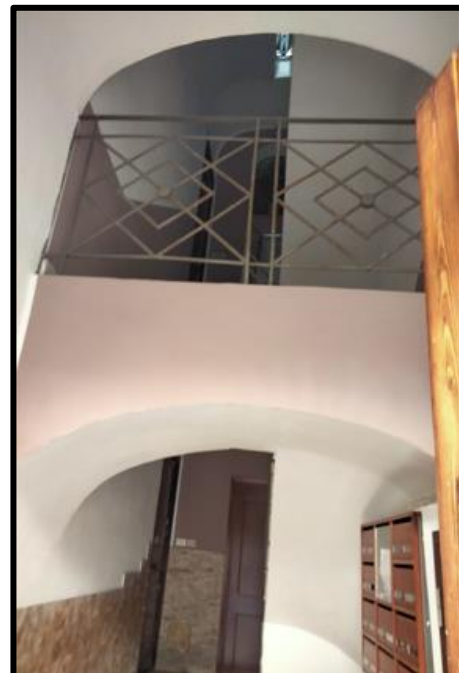


Foto n°5 - Vista della scala Condominiale



2.a - Dati descrittivi dell'immobile.

Varcando la porta d'ingresso, ci si immette nell'ingresso, dove alla destra si può accedere in un terrazzo con affaccio sulla p.tta Fontana, dove vi è una scala in metallo che consente l'accesso al lastrico solare soprastante l'immobile adibito a terrazzo e posto sopra l'ingresso (Vedi foto n.ri 6 - 7 - 8 e Planimetria dei luoghi "Allegato B" e "Allegato C").



Foto n°6 - Vista dell'ingresso.



Foto n°7 - Vista del terrazzo al piano IV°.

Alla sinistra dell'ingresso si trova la camera da letto, illuminata ed arieggiata da una finestra di discrete dimensioni, con affaccio su una chiostrina interna coperta. (Vedi foto n°8 - Camera da letto)

Oltrepassando l'ingresso, alla sinistra si trova un ripostiglio, illuminato ed arieggiato da una piccola finestra con affaccio su un pozzo luce coperto (Vedi foto n°9 – Locale a ripostiglio).

A seguire si trova il salone, illuminato ed arieggiato da un'ampia finestra con affaccio su un atrio interno, dal salone si accede alla sinistra nella cucina - pranzo, illuminata ed arieggiata da un'ampia apertura, comunicante con un balconcino con affaccio su un atrio interno (Vedi foto n.ri 10 - 11 - 12 e "Allegato B").

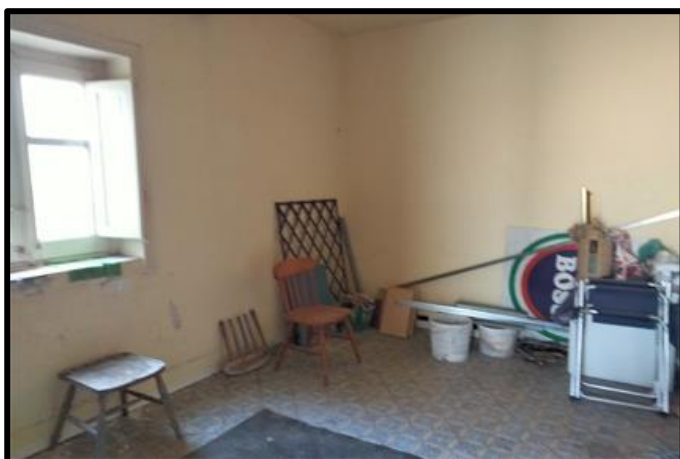


Foto n°8 - Vista della camera da letto.



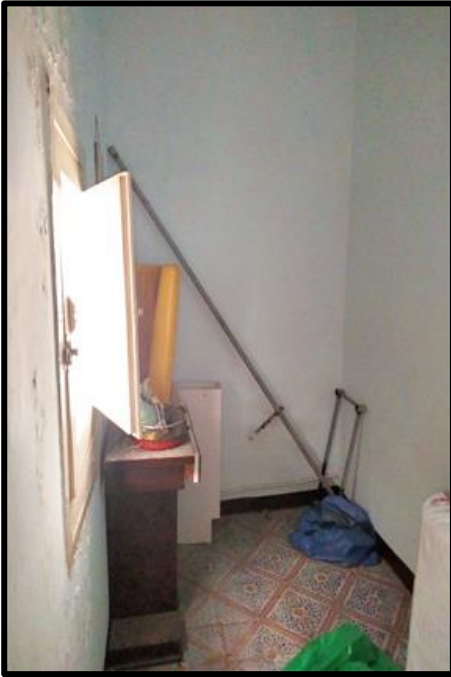


Foto n° 9 - Vista interna del locale ripostiglio.



Foto n°10 - Vista interna dell'ingresso e salone.



Foto n°11 - Vista interna della cucina - pranzo.

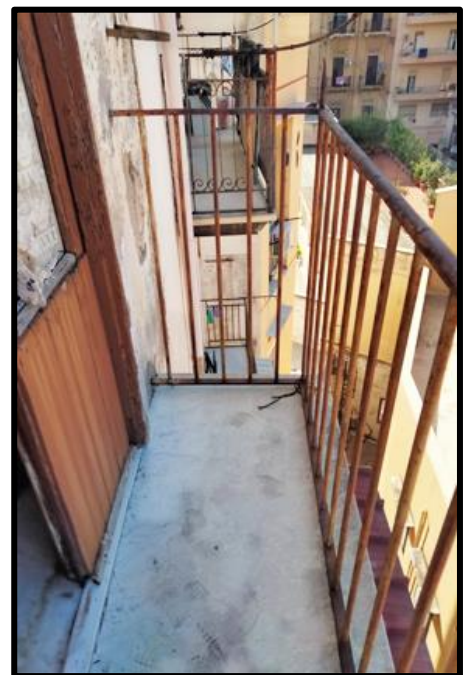


Foto n°12 - Vista del balconcino con affaccio sull'atrio interno.



Dalla cucina – pranzo si accede direttamente in un bagno, illuminato ed arieggiato da una piccola finestra con affaccio sul pozzo luce (vedi foto n.ri 13 - 14 e “Allegato B”).



Foto n°13 – Vista del bagno.



Foto n°14 – Vista del bagno.

Fa parte dell’immobile il lastrico solare a terrazzo, posto sopra il piano quarto, ed esattamente in corrispondenza del soffitto dell’ingresso.

Si accede al lastrico solare a mezzo della scala a chiocciola in metallo, ubicata nel terrazzo con accesso dall’ingresso dell’immobile (Vedi foto n.ri 15 - 16 e “Allegato B” - “Allegato C”).



Foto n°15 – Vista della scala a chiocciola



Foto n°16 – Vista del lastrico solare a terrazzo.



2.b - Le rifiniture interne.

L'immobile ha la pavimentazione interna di vario tipo ed epoca, l'ingresso è pavimentato con mattoni a scaglie di marmo, la camera da letto e il ripostiglio sono pavimentati in ceramica di maiolica risalente all'epoca della sua costruzione, il salone e la cucina sono pavimentati con mattoni in graniglia di cemento, il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica.

I terrazzi sono pavimentati con mattoni di cemento e trattati con impermeabilizzante a rullo del tipo Premier, il balcone della cucina risulta con lastra di marmo bianco di carrara (Vedi foto n.ri 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 15 - 16 e "Allegato B" - "Allegato C").

Le pareti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, sono rifinite ad intonaco con strato finale di stuccatura in gesso e tinteggiate ad idropittura.

La cucina ha due pareti rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica in corrispondenza della piletta e del piano cottura.

Il bagno ha le pareti piastrellate fino ad una altezza dal pavimento di metri 1,60, la rimanente parte delle pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate ad idropittura.

I servizi sono completi di pezzi sanitari con relative rubinetterie per acqua calda e fredda.

I soffitti di tutti gli ambienti sono controsoffittati in cannucciato. rifiniti con strato finale di intonaco, stuccatura e coloritura con idropittura.

Nella camera da letto, nel ripostiglio e nell'ingresso, il controsoffitto in cannucciato si presenta ammalorato a causa di infiltrazioni di acque piovane provenienti dalle coperture (Vedi foto n.ri 17 - 18 - 19).



Foto n°17 - Vista del controsoffitto della camera da letto.





Foto n°18 - Vista del soffitto e parete del ripostiglio.



Foto n°19 - Vista del controsoffitto dell'ingresso.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i primi sono in legno tamburato, quelli esterni sono a persiane con battenti interni in legno con vetro e oscuranti.

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

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

I dati metrici delle superfici sono individuate nelle planimetrie "Allegati D ed E" 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.

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

Appartamento sito al piano quarto di P.tta Fontana civ.6 nel Comune di Palermo, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n°120, Part.IIa n°269 Sub. n°8, graffata con P.IIa n°270, Sub. n°10.

La planimetria catastale da me verificata sui luoghi, corrisponde allo stato attuale, non sono stati apportati modifiche interne, pertanto è conforme all'epoca della sua costruzione ante 1934.

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

Appartamento sito al piano quarto di p.tta Fontana civ.6 nel Comune di Palermo, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n°120, Part.IIa n°269 Sub. n°8, graffata con P.IIa n°270, Sub. n°10.



La proprietà confina Nord-Ovest con la piazzetta Fontana, a Nord-Est con proprietà aliena individuata all'U.T.E. con foglio di mappa 120, part.IIa n°272, Sub. n°14, a Sud-Est con proprietà aliena individuata al N.C.E.U. con foglio n°120 part.IIa n°272 Sub. n°14, a Sud-Ovest con atrio interno della part.IIa n°269 (Vedi "Allegato A" dello stralcio del foglio di mappa).

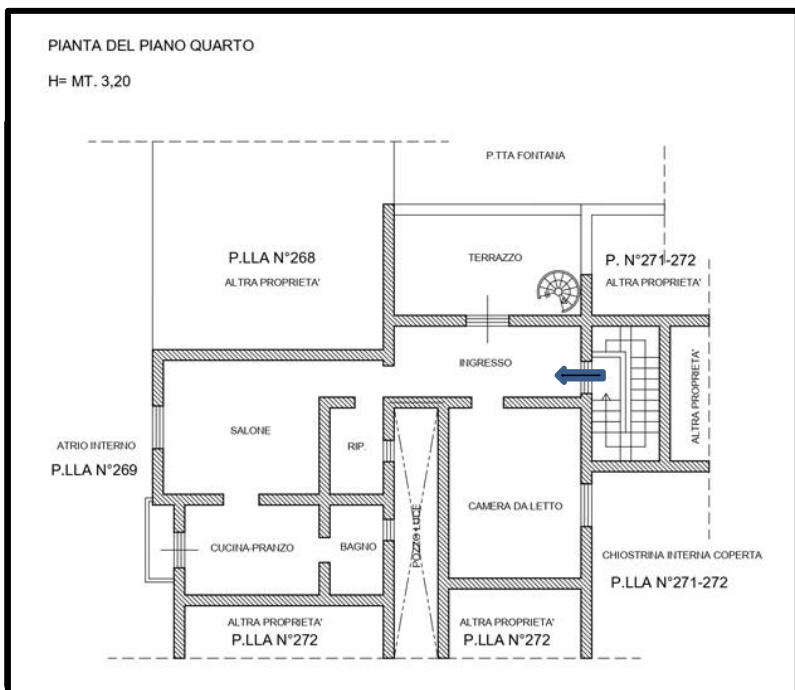


Foto n°20 - Planimetria con indicati i confinanti.

La destinazione urbanistica è a residenza, dal P.R.G. e Piano di Zonizzazione del 07/06/1983 il fabbricato ricade in Zona A (Prescrizioni esecutive – Piani Particolareggiati). Il P.R.G. in Variante al Piano di Zonizzazione è stato approvato con Delibera Dirigenziale n°558 e n°124/DRU/2002 e presa d'atto con Delibera n°7/2004 (Vedi foto n°21 - Stralcio della Zonizzazione del R.R.G. del Comune di Palermo).

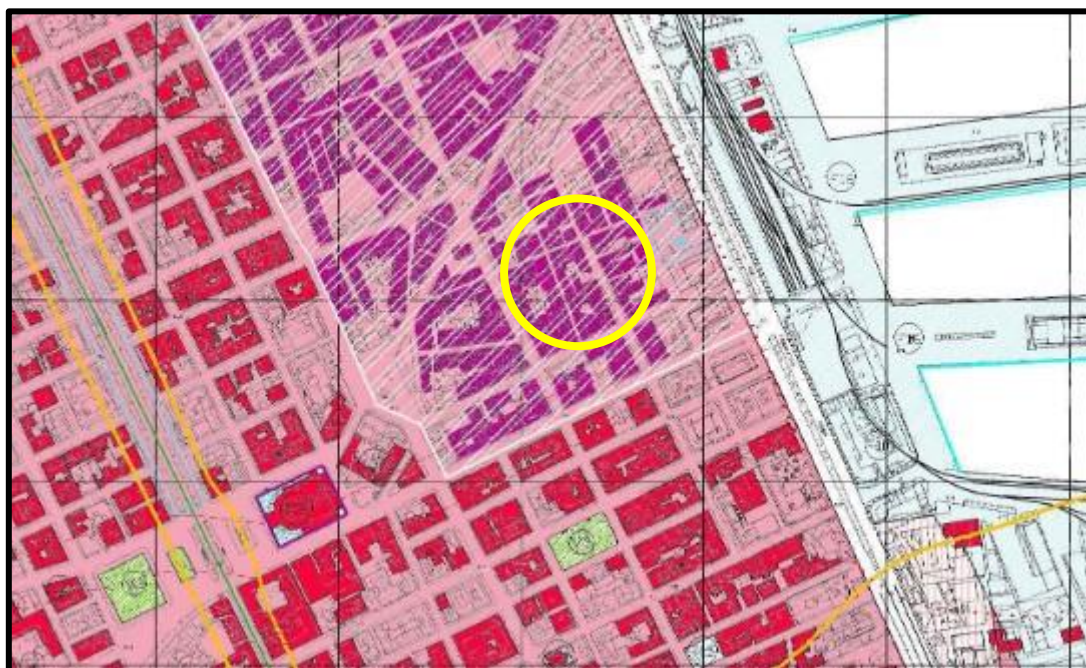


Foto n°21 – Stralcio della zonizzazione del P.R.G. del Comune di Palermo, "Prescrizioni esecutive e Piani Particolareggiati, con indicazione dove ricade l'immobile.



Non ho trovato presso l'ufficio tecnico comunale di Palermo istanze di richieste avanzate per variazioni interne o per ristrutturazione dell'immobile CIL, CILA, CILAS per interventi ordinari oppure 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:

- Alla signora [REDACTED] è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per atto di compravendita del notaio Nicola Criscuoli in Palermo del 29/12/2005 con Rep. n°40953 e Racc.n°9695, da parte dei signori

Trascritto alla CC.RR.II. di Palermo il 17/01/2006 con n.n.2914/1480.

- Ai signori [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita del notaio Nicola Criscuoli con sede in Palermo, in data 31/03/2000 con rep. 14716 e trascritto alla CC.RR.II. di Palermo in data 05/04/2000 ai nn. 12434/9209 da potere di

- **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 ricade nel Piano di Zonizzazione del Comune di Palermo in “Zona A” con Prescrizioni Esecutive e Piani Particolareggiati approvato con D. D. n°558 del 2002 e Adottato dal Comune di Palermo con Delibera N°4/2004.

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è adibito ad abitazione principale dalla famiglia dell'esecutata signora [REDACTED].

Allo stato attuale risulta libero da cose e persone, non è locato, e non può essere locato in quanto si presenta in uno stato di conservazione vetusto e da ristrutturare (Vedi foto allegate).

- **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. 2915/1172 del 17/01/2026 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 29/12/2005 rep. n°40953 rac. n°9695 del Notaio Criscuoli Nicola in Palermo.

A favore della PRISMA SPV s.r.l. con sede a Roma, con Cod. Fisc. / Part. I.V.A. n°05028250263, contro la signora [REDACTED]

8.b- Trascrizione contro.

Trascrizione NN. 19024/15080 del 20/04/2022, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 23/03/2022 rep. n°1601/2022 emesso da UNEP PALERMO sede di Palermo.



A favore della PRISMA SPV s.r.l. sede a Roma C. F. / Part. I.V.A. n°05028250263, contro la signora

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

Il bene pignorato facente parte di un fabbricato a civile abitazione a cinque elevazioni fuori terra, sito in Palermo p.tta Fontana civ.6 non ricade 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 ordinarie mensili hanno un costo a unità immobiliare di **€. 20,00 al mese**, ed un costo che si aggira a **€. 1.685,00 annui** a unità immobiliare per spese ordinarie e di manutenzione.

Risulta per detto immobile, un debito di quote condominiali arretrati dal precedente inquilino e successivamente dalla signora fino al 31/12/2023 per un totale di **€. 1.560,00**.

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.

Allo stato attuale l'immobile è privo di APE Attestazione di Prestazione Energetica, che dovrà essere redatto e fornito al giudicante al momento del trasferimento dell'immobile.

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

- **QUESITO 12.** "Procedere alla valutazione dei beni";

L'appartamento è sito al piano quarto di p.tta Fontana civ.6 nel Comune di Palermo, iscritto al N.C.E.U. della provincia di Palermo, con Fg. n°120, Part.IIa n°269, Sub. n°8, graffata con la Part.IIa n°270 Sub n°10.

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 €.790,84 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	P. di Scordia	4	85	4	1	da Ristrutturare	€. 67.000,00	€. 788,00
Tecnorete	G. La Masa	3	89	5	1	da Ristrutturare	€. 66.750,00	€. 750,00
Frimm.	corso Scinà	4	90	5	2	da Ristrutturare	€. 67.500,00	€. 750,00
OMI -A.d.E. 1° Sem. 2023						da Ristrutturare		€. 700,00
Tecnocasa.	B. Gravina	4	95	5	1	da Ristrutturare	€. 76.000,00	€. 800,00
Privato	G. La Masa	4	93	5	2	da Ristrutturare	€. 89.000,00	€. 957,00
VALORE MEDIO =								€. 790,84



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. 64,48**; dalla tabella n°3, si è potuta desumere la superficie non residenziale totale del balcone e terrazzi, che risulta essere di **M.Q. 27,27**.

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.
INGRESSO	=	5,24	X	1,99	=	10,43
CAMERA DA LETTO	=	4,77	X	3,71	=	17,70
SALONE	=	4,37	X	3,75	=	16,39
		1,80	X	1,03	=	1,85
RIPOSTIGLIO	=	2,42	X	1,50	=	3,63
CUCINA - PRANZO	=	3,77	X	2,52	=	9,50
BAGNO	=	2,52	X	1,50	=	3,78
VANI PORTA	=	4,00	X	0,30	=	1,20
				SOMMANO	=	64,48

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

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE.						
DESCRIZIONE	=	Mt.	X	Mt.	=	MQ.
1- TERRAZZO PIANO IV°	=	5,24	X	2,81	=	14,72
2- TERRAZZO	=	5,24	X	2,12	=	11,11
3- BALCONE CUCINA	=	2,06	X	0,70	=	1,44
				SOMMANO	=	27,27

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. 76,37**.



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

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.						
DESCRIZIONE	=	Mt.	X	Mt.	=	MQ.
ABITAZIONE /a	=	4,52	X	2,44	=	11,03
ABITAZIONE /b	=	5,07	X	4,01	=	20,33
ABITAZIONE /c	=	6,64	X	4,35	=	28,88
ABITAZIONE /d	=	6,04	X	2,67	=	16,13
				SOMMANO	=	76,37

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. 85,46**.

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	=	76,37
Superficie non residenziale considerata di 1/3	=	9,09
Superficie Commerciale Totale	=	85,46

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

Il valore commerciale dell'immobile è desunto dal prodotto della superficie totale commerciale di **M.Q. 85,46** per il costo medio a metro quadrato desunto pari a **€ 790,84/mq**.

Per cui si ha:

$$\text{VALORE COMMERCIALE} = \text{MQ. } 85,46 \times \text{€ } 790,84 = \text{€ } 67.585,19$$

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha un valore commerciale, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad immobili consimili di **€ 67.585,19**.

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

Allo stato attuale l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non ha tutte le caratteristiche utili per essere adibito ad abitazione e non può essere locato, in quanto necessita di manutenzione ordinaria, al fine di portarlo in un buon di stato di conservazione abitabile.

Quindi, per la determinazione della stima per capitalizzazione, si è considerato il valore di locazione dell'immobile locabile, ad un Buono stato di conservazione.



Per la determinazione della stima per capitalizzazione si deve considerare che le case sono prese in affitto per tutto l'anno solare (12 mesi), ad affitto anticipato, le operazioni di stima determinate 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 quarto piano di piazzetta Fontana civ.6 nel Comune di Palermo, individuato al N.C.E.U. della provincia di Palermo al Fg. n°120, P.IIa n°269 Sub. n°8, graffata con la P.IIa n°270 Sub. n°10.

- Affitto lordo mensile = €. 450,00;
- Affitto lordo medio annuo attribuibile = **€. 5.400,00;**
- Spese medie annue sostenute dal proprietario, pari al 10% dell'affitto lordo = €. 540,00;
- AFFITTO NETTO = €. 5.062,50;

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

V= A. netto/r

- dove V è il Valore di Capitalizzazione;
- A. netto è il valore dell'affitto netto senza le spese annuali;
- r è il tasso di capitalizzazione.

V= €. 5.062,50/0,065 = **€. 77.884,62.**

-
- Valore dell'immobile con il calcolo di stima sintetica = €. 67.585,19.
 - Valore dell'immobile con calcolo per stima analitica = €. 77.884,62

• **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:

Val. Imm. = Val. stima sintetica + Val. stima analitica / 2 =

Val. Imm.= €. 67,585,19 + €. 77.884,62 / 2 = **€. 72.734,90.**

Sulla cifra determinata del valore dell'immobile di €. 72.734,90 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.



II VALORE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA E' DI € 72.734,90.

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

Per il lotto in esame non sono previsti per la vendita forzata dell'immobile abbattimenti del prezzo di vendita di € 72.734,90.

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

La signora Pedalino Vincenza esecutata, è proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile, in regime di separazione dei beni, per cui il valore dell'immobile verrà valutato per la rispettiva quota di possesso:

- Per la signora [REDACTED] con quota di possesso di 1/1 il valore della sua intera quota è di € 72.734,90.

L'immobile dell'esecutata 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 di residenza storico del 09/01/2024 rilasciato dal Comune di Palermo, dove riporta che l'esecutata [REDACTED] risiede nel Comune di Palermo in via P.pe di Scordia civ.162.

Dal certificato di estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Palermo in data 27/09/2023, risulta che la signora [REDACTED] ed il signor [REDACTED], sono regolarmente sposati in regime di separazione dei beni.

Dal Certificato di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Palermo in data 09/01/2024 risulta ad oggi coniugata e con tre figli, tutti residenti in Palermo in via P.pe di Scordia civ.162.

CONCLUSIONI.

Si rimette la presente perizia completa in tutte le sue parti, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Si ringrazia la S.V. Ill.Ma per la fiducia accordategli.

ALLEGATI ALLA C.T.U.

- Verbale di sopralluogo del 10/10/2023;
- “Allegato – A” = Stralcio di mappa catastale con indicato il fabbricato;
- “Allegato – B” = Rilievo planimetrico dell'immobile del piano quarto allo stato attuale;
- “Allegato – C” = Rilievo planimetrico del terrazzo a lastrico solare allo stato attuale;
- “Allegato – D” = Planimetria dell'immobile del piano quarto con dati metrici e quotature;
- “Allegato – E” = Planimetria del terrazzo a lastrico solare con dati metrici e quotature;
- Rilievo Fotografico dell'immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Visura Catastale aggiornata;
- Visura Storica Catastale;
- Registrazione all'Agenzia delle Entrate della Costituzione del Condominio;



- Certificato di residenza storico dell'esecutata;
- Certificato di matrimonio dell'esecutata;
- Certificato di stato di famiglia dell'esecutata;
- Ricevuta di trasmissione pec alle parti, dell'invio Invio della relazione del C.T.U. + Allegati;
- Perizia per Pubblicità;
- Istanza di Liquidazione compenso C.T.U..

Palermo li 11/01/2024

Architetto Salvatore Di Bella

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO" around the perimeter and "P. Di Bella" in the center. A small star is visible at the bottom of the stamp.