

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

VI SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: D. ssa Grazia Giuffrida

LOTTO unico

Proc. Esecuzione Immobiliare 385\2019

Data del rinvio 11\10\2021

“PERIZIA PER PUBBLICITA’”

C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

PREMESSA

La sottoscritta **Cristina Bonanno architetto**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al n°3362, e residente in Palermo via Ausonia n° 150, è stata incaricata con provvedimento del 07\12\2020 dall'Ill.ma Sig.ra G.es. **Dott.ssa Grazia Giuffrida** all'esecuzione immobiliare n°385 del 2019; procedendo allo stimare i beni dei debitori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

La sottoscritta sottopone alla S.V.II.a 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 giacché, 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, eguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristiche generali dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche nel nostro caso sono riportati.

Per la valutazione verrà quindi esposta una descrizione degli immobili, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima. Gli immobili citati nell'atto di pignoramento sono:

Lotto unico

Appartamento sito al primo piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 5.

Sopralluogo

La sottoscritta in data 23 marzo del 2021, insieme al custode giudiziario ha eseguito il sopralluogo, visitando il lotto oggetto di pignoramento sito a Palermo, in via Enrico Toti n. 33. Mi hanno permesso l'accesso i debitori con la presenza del custode giudiziario e contestualmente mi hanno permesso di effettuare sia il rilievo

fotografico che quello metrico, rilievi che mi hanno consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, organizzata in un unico fascicolo così distinto:

PREMESSA	pag. 3
CONTROLLO PRELIMINARE - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	pag. 4
QUESITO 1. <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento</i>	pag. 4
QUESITO 2. <i>elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 7
QUESITO 3. <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	pag. 9
QUESITO 4. <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 9
QUESITO 5. <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato</i>	pag. 10
QUESITO 6. <i>verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 10
QUESITO 7. <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 11
QUESITO 8. <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	pag. 11
QUESITO 9. <i>verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale</i>	pag. 12
QUESITO 10. <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	pag. 12
QUESITO 11. <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	pag. 12
QUESITO 12. <i>procedere alla valutazione del bene pignorato</i>	pag. 12
QUESITO 13. <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 14
ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.	pag. 14
QUESITO 14. <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	pag. 14
ALLEGATI CTU	pag. 14

Lotto unico

Appartamento sito al primo piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 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 dalla d.re Francesco Cesarini Notaio in Bologna e depositata il 06 settembre 2019.
2. Non sono stati depositati nè l'estratto catastale attuale che quello storico e pertanto li ho richiesti personalmente aggiornati
3. Non ho trovato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, li ho richiesti il creditore procedente prima del sopralluogo.
4. L'esecutata risulta in stato di coniugio.
5. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, è stata data comunicazione scritta dal custode giudiziario, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, sia ai creditori che ai debitori per informarli della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile ed infatti non ci sono stati problemi per il sopralluogo.

QUESITO 1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento -

Appartamento sito al primo piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 5.

Alla sig.ra _____ nata a Palermo il _____ l'appartamento è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Maurizio Ficani di Palermo rep. _____ tel _____ trascritto il 25/10/2006 ai nn. _____ dalla signora _____ nata a Palermo il _____

Alla signora I _____, l'immobile è pervenuto con un atto di compravendita in Notar Maria Daniele Morello (Pa) di _____ rep. _____ trascritto il _____ trascritto presso l'ufficio del territorio di Palermo dalla signora _____ nata a Palermo il _____.

Difformità catastali:

Per quanto riguarda la conformità catastale ve ne sono tante, ovvero:

1. Nel prospetto principale è stata realizzata una veranda
2. Nel prospetto principale è stata sostituita una porta finestra con una finestrella
3. Nel primo ambiente è stata tolta una parete che chiudeva una cucina
4. Nel primo ambiente la porta è stata sostituita con un arco.
5. Nella stanza dei ragazzi è stata tolta una parete per ingrandirla

La Planimetria castale dovrà essere aggiornata, dopo che si interverrà nella rimozione degli abusi.

La proprietà confina a nord ovest con la via Enrico Toti, a nord est con proprietà _____ a sud est con _____ a sud ovest con altra proprietà non pervenuta.

immagine n. 1 - fotografia aerea aggiornata





immagine n. 3 - fotografia dell'edificio

QUESITO 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Trattasi di un appartamento sito al quarto piano della via Enrico Toti n. 33, di una palazzina realizzata in muratura portante di cinque elevazioni fuori terra, con tetto a terrazza e balconi in ferro, i piani superiori ad uso residenziale, il piano terra ad uso commerciale (fotografie n. 1, 2, 3, 4).

Come si può vedere dalle fotografie, la Via Enrico Toti si trova in un quartiere di periferia della nostra città, il quartiere dietro agli ospedali centrali e molto vicino alla cittadella universitaria.

L'edificio nel suo insieme si presenta in buone condizioni (foto n. 1, 2, 3, 4 e 5), vi è un portoncino in legno d'ingresso sulla strada (foto n. 2) si accede al corpo scala, non vi è portineria e non vi è un ascensore.
l'appartamento si trova al quarto piano.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, si accede da una porta blindata al salotto le cui pareti sono intonacate con stucco veneziano (foto n° 6), dal disimpegno si accede alle due stanze da letto, al bagno, al ripostiglio e alla cucina (foto n. 6, 7, 8), vi sono due balconi, uno sul prospetto principale dove c'è una piccola veranda con tinello e fuochi (foto n. 9, 10 e 11), ed un balcone che da sul retro (foto n.18). I pavimenti in

cucina, in bagno e nella stanza dei ragazzi sono mattoni di gres porcellanato 40 per 40 (di colore diverso ma della stessa qualità).

Il bagno è in ottime condizioni, molto bello, con una vasca doccia idromassaggio molto elegante, i sanitari e la rubinetteria sono di un ottimo gusto, (stile inglese) e come si vede dalle fotografie n. 15\16 è davvero molto carino.

Tra le due stanze da letto c'è un piccolo ripostiglio di dimensioni 1m + 0.60 (foto n. 14).

La cucina realizzata è in muratura anche in stile inglese (foto n. 7, 8, 10).

Bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle decorate dello stesso stile (foto n. 15).

L'appartamento si raffredda e riscalda grazie a due condizionatori da 9000 btu.

Gli infissi esterni che danno sulla strada in alluminio e ben coibenti, gli infissi interni sono in legno realizzati da un falegname e sono ben decorate come si può vedere in tutte le fotografie.

Dalla fotografia .n. 18 si può intravedere qualche problema di umidità causata da infiltrazioni dalla terrazza soprastante.

Le superfici sono individuate nella planimetria.

Durante le varie ricerche, non ho trovato l'attestato di prestazione energetica. (APE)

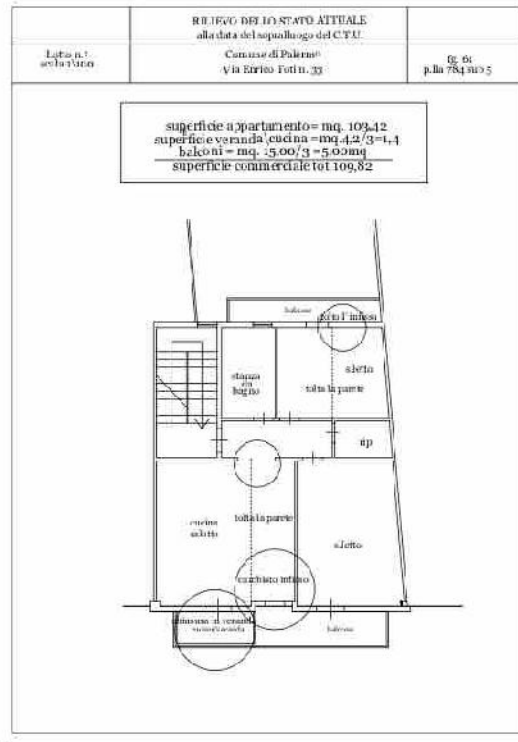


immagine 2a planimetria da me rilevata immagine

QUESITO 3. *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

Appartamento sito al primo piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 5.

Si riportano le variazioni catastali già elencate nel quesito n. 1

1. Nel prospetto principale è stata realizzata una veranda
2. Nel prospetto principale è stata sostituita una porta finestra con una finestrella
3. Nel primo ambiente è stata tolta una parete che chiudeva una cucina
4. Nel primo ambiente la porta è stata sostituita con un arco.
5. Nella stanza dei ragazzi è stata tolta una parete per ingrandirla

I dati nell'atto di pignoramento e di proprietà sono rispondenti a quelli odierni.

QUESITO 4. *procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto unico.*

Appartamento sito al primo piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 5.

Trattasi di piena proprietà. La proprietà confina a nord ovest con la via Enrico Toti, a nord est con proprietà a sud est con una chiostrina a sud ovest con altra proprietà non pervenuta.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Come documenti tecnici di supporto abbiamo:

1. Approvazione della Commissione Edile del 22/01/1963
2. Licenza edilizia n. 366 del 16/04/1965
3. Abitabilità rilasciata dall'ufficiale sanitario – Ufficio d'igiene prot. 1278 del 29/01/1966.
4. Certificato di abitabilità n. 12639 del 20/11/1965

La destinazione urbanistica è residenza - in una zto B0b.

PREZZO BASE = € 111.116,11

QUESITO 5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato*

La sig.ra {C}, diventa proprietaria grazie ad un atto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Polizzi del

rep. trascritto il al n.

Nel 26/04/2001 con un atto di compravendita in Notar Maria Daniela Morello (Pa), rep. trascritto il

al n. è trascritto presso l'ufficio del territorio di Palermo, la proprietà passa dalla signora {D}

alla signora {C}.

La signora {C} vende l'appartamento alla sig.ra nata a Palermo il con atto di

compravendita del Notaio Maurizio Ficani di Palermo rep. del 2006 trascritto il

ai nn.

QUESITO 6. *Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre del 1967 nel rispetto della normativa urbanistica all'epoca vigente e che allo stesso - successivamente- non sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti abilitativi.

Avendo il certificato di abitabilità significa che la proprietà è corredata dalle giuste autorizzazioni, ma le variazioni ai prospetti devono essere ripristinate, e si deve procedere con il pagamento delle sanzioni per la realizzazione della veranda, seguendo l'iter dell'art. 20 della L. R. del 2016.

La destinazione urbanistica, del foglio di mappa n.61 p.la 784 sub 5 è una ZTL B0b:

Trattasi di una zona B0b "aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2, facenti parte delle borgate."

CALCOLO DEI COSTI

1. Art. 20 L.R. 16 del 2016 sanzioni € 25,00 al mq. 4,2 = 105,00 + istruttoria € 100,00 + € 500,00 (tecnico per istruirla) + varie ed eventuali € 200,00 = € 905,00.
2. Ripristino prospetti variazione n.2 infissi, € 2000,00 infissi + € 500,00 opere murarie = € 2500,00
3. Nuovo Accatastamento per le variazioni interne € 500,00

TOTALE € 905,00+ 2500,00 + 500,00 = € 3905,00

QUESITO 7. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

La proprietà è abitata dalla debitrice e dalla sua famiglia composta anche da figli minorenni.

QUESITO 8. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29/01/2007 al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare di € 46500,00, Notaio Maurizio Ficani del 26/01/2007 rep. f _____ a favore del _____ Società per azioni Palermo _____ a fronte di un capitale di € 31000,00

durata 6 anni, a carico di {A} titolare di piena proprietà. Debitore non datore {B}. Grava la piena proprietà del bene.

- Società per Azioni, elegge domicilio ipotecario in Palermo,

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 12/03/2010 al n. del registro generale e al n. del registro particolare di € 300600,00, Notaio Brucia Giovanni del 10/03/2010 rep. a favore del – sede Bologna a fronte di un capitale di € 150300,00 durata 30 anni, a carico di {A}, titolare di piena proprietà.

Debitore non datore {B}. Grava la piena proprietà del bene.

s.p.a. elegge domicilio ipotecario in Bologna,

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12/08/2019 al n. del registro generale e al n. del registro particolare. Corte di Appello di Palermo – UNEP di Palermo del 18/07/2019 rep. 4603 a favore di in sede a carico di {A}, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto si perizia.

QUESITO 9. *verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale*

Il bene pignorato 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.*

La gestione della proprietà è in mano agli inquilini, e dichiara che i costi annuali ammontano a circa € 120,00 considerando pulizia delle scale e spese varie.

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato*

Appartamento sito al quarto piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 5, avendo tenuto, dalle predette indagini (ovvero osservatorio immobiliare ed OMIR primo semestre del 2021, Frimm Immobiliare, Immobiliare.it, Carlino Immobiliare) un valore unitario, applicherò il valore di € 1000,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

quarto piano mq. 107,82 x 1000,00= €. 107.820,00.

c. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:

In questo caso si deve considerare che le case sono prese in affitto per periodi stagionali e tendenzialmente questo ha quasi lo stesso valore di tutto il periodo annuale.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal 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, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al 0,036.

Appartamento sito al quarto piano di via Enrico Toti n. 33 a Palermo (Pa), iscritto al

NCEU di Palermo al fg. 61, particella 784 sub. 5.

- fitto lordo mensile € 400,00

- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€ 4.800,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	
	€ 400,00
FITTO NETTO	€ 4.400,00
V= fitto netto/r	
V= 4400,00/0,036=	€ 122.222,22
VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)	€ 122.222,22
<hr/>	
Dal calcolo per stima sintetica	€ 107.820,00
Dal calcolo per stima analitica	€ 122.222,22
VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 230042,22\2)	€ 115.021,11
Totale valore dell'immobile	€ 115.021,11
<u>a questa cifra si devono sottrarre:</u>	
(art. 20 per vernda e ripristino infissi)	
si sottraggono	€ 3905,00
valore dell'immobile per la vendita	€ 111.116,11

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

Atteso che nella vendita forzosa non è prevista la garanzia per i vizi, si procede con l'abbattimento del prezzo finale del 15%

€ 111.116,11 - 15% = € 94.448,69

QUESITO 13. *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

La proprietà è pignorata per intero pertanto non è quota indivisa.

QUESITO 14. *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Sono stati acquisiti e regolarmente allegati alla perizia

Palermo li,

15 settembre 2021

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n° iscrizione 3362

ALLEGATI - CTU 385 del 2019

1. verbale di sopralluogo
2. rilievo planimetrico
3. aerofoto con evidenza del sito
4. repertorio fotografico
5. planimetria catastale, estratto di mappa,
6. visura storica aggiornata.
7. parcella

ALLEGATI DOCUMENTI PERSONALI

1. Certificati di residenza di tutta la famiglia e di matrimonio
2. nominativi per garante
3. invio alle parti