

# TRIBUNALE DI PALERMO

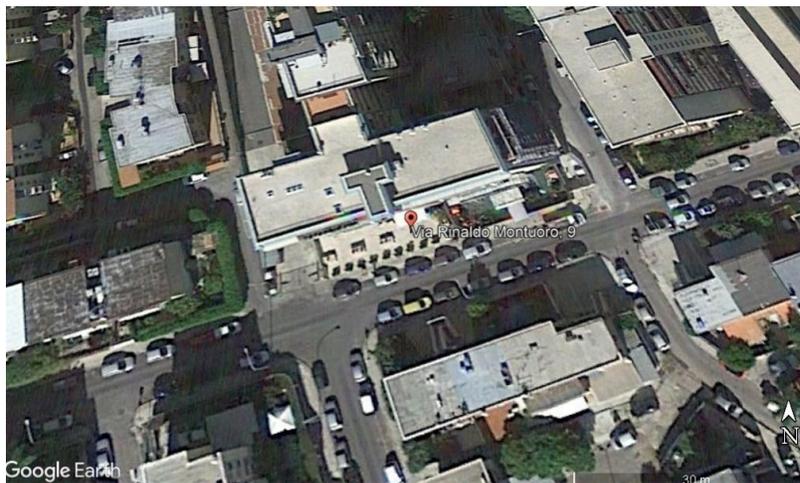
## SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. ES. 209/1994



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3

G.E.: dott. Francesco Gallegra

C.T.U.: arch. Roberta Stefania Bella



**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ISLAND  
REFINANCING S.R.L. contro A + 3  
R.G. ES. 209/1994 - G.ES.: dott. Francesco Gallegra

**Premessa**

La sottoscritta arch. Roberta Stefania Bella nominata C.T.U. in data 04/05/2018, ha depositato verbale di accettazione in data 10/05/2018, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitole consistente nel determinare:

- 1) La completezza della documentazione presentata dai creditori: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, nonché dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. secondo comma c.p.c., segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei e dando atto altresì, nel verbale di sopralluogo, di quanto attiene all'ex art.569 c.p.c.
- 2) La descrizione dei beni oggetto del pignoramento attraverso rilievi grafici e fotografici, dati di ubicazione, natura del bene, consistenza, accessi, confini e dati catastali aggiornati, eventuali pertinenze e accessori;
- 3) La conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985, le caratteristiche e la destinazione della zona, previo aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla vigente normativa;
- 4) La possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;
- 5) Se i beni stessi siano liberi o occupati indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
- 6) In caso di non comoda divisibilità, determinare il valore venale attuale dell'immobile pignorato;



**Quesito 1.**

In ordine al quesito n. 1) E' stata depositata relazione esplicativa da parte del Custode Avv. Alfonsa Cottone, sono stati depositati dalla sottoscritta cinque Allegati n. 2, relativi agli immobili oggetto dei pignoramenti del 1994 e del 2000/2014 riuniti e a tal proposito si precisa che:

E' stato esaminato il fascicolo telematico e cartaceo al fine di identificare gli immobili oggetto di pignoramento e sono state compiute insieme al Custode le preliminari verifiche di rito. Trattandosi di più procedure riunite è stato evidenziato, attraverso il deposito dei richiesti cinque Allegati n. 2, che si allegano, come due beni facenti parte del pignoramento del 2000, sono stati esclusi in questa fase, poichè nel caso del terreno sito a Carini (fg. 2-part. 1009) manca l'accettazione dell'eredità per 1/8 da parte della Debitrice C, nel caso del box sito in via Montuoro, 9 non risultano descritti nell'atto di pignoramento 2000/2014 i dati catastali identificativi del box annesso all'appartamento pignorato.

Pertanto gli immobili per i quali è stato accertato che la storia della proprietà è risultata completa sono quattro, anche se ad oggi è stato possibile effettuare le operazioni di sopralluogo, contestualmente alla immissione in possesso da parte del Custode incaricato, per i primi tre immobili elencati:

- 1- Appartamento via Cardinale Tomasi, 31- Palermo, secondo piano a sx;
- 2- Villa e terreno Lungomare Cristoforo Colombo, 343 – Carini (PA), piano terra/primo;
- 3- Appartamento via Montuoro, 9 – Palermo, piano quarto;
- 4- Villa e terreno via degli Olmi, 38 – Palermo piano terra/primo (il sopralluogo non è stato effettuato a causa delle gravi condizioni di salute della Debitrice E, oggi anche



deceduta).

Trattandosi di immobili tra loro distinti si procederà alla formazione di più lotti, per tali immobili è stata depositata Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. che la sottoscritta alla luce di quanto detto per gli immobili periziati, ritiene regolare ed esaustiva.

Palermo 24/02/2019

Il C.T.U.

Arch. Roberta Stefania Bella



# LOTTO 1

Appartamento Via Cardinale Tomasi, 31 Palermo – 2° piano a sx



AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FRANCESCO GALLEGRA  
R.G. ES. 209/1994 SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Operazioni di Sopralluogo

Premettendo che:

In data 04//12/2018 alle ore 10,00, previo preavviso di raccomandata con ricevuta di ritorno, la sottoscritta ha fissato l'appuntamento per eseguire il sopralluogo, dopo avere preventivamente acquisita la documentazione catastale, si è recata presso l'immobile di proprietà dei Debitori A e B, sito a Palermo, Via Cardinale Tomasi, 31 posto al piano secondo dell'edificio.

A causa dell'individuazione di alcune modifiche riscontrate rispetto alla pianta



catastale la sottoscritta ha dovuto eseguire un rilievo metrico dell'immobile, una verifica metrica delle parti corrispondenti alla pianta catastale, un rilievo fotografico sia interno che esterno ed ha acquisito tutte le informazioni necessarie allo scopo. Erano presenti il delegato del Custode Giudiziaria Avv. Cristiana di Benedetto, i debitori esecutati ed il figlio dei debitori che abita la casa con la propria famiglia. alle ore 11,25 si sono concluse le operazioni di sopralluogo.

### **Quesito 1.**

In ordine al quesito n. 1) si precisa che: è stato depositato in data 24/07/2018 l'Allegato n. 2 Immobile 1, relativo al controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che non sussistono carenze nella documentazione presentata dai creditori, dalla quale si evince che i due debitori A e B sono entrambi proprietari del bene per metà ciascuno indivisa, in comunione legale dei beni, che riguardo la storia del dominio in relazione al bene oggetto del pignoramento immobiliare del 31/01//2000, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 04/02/2000 ai nn. 3805/3002, immobile sito in via Via Cardinale Tomasi, 31 piano secondo, foglio 51, part. 982, sub. 6 questo è pervenuto ai debitori per 1/2 ciascuno, per compravendita in Notaio Girolamo Emmolo in data 06/04/1978, con atto trascritto a Palermo il 18/04/1978 ai nn. 13709/11483, da potere di

, ed è pervenuto al venditore da potere della società Cooperativa Edilizia Regionale con sede in Palermo con verbale d assegnazione del 13/07/1955, si allega copia della compravendita. E' allegata, alla certificazione notarile redatta dal Dott. Dario Rizzo Notaio in Palermo, nb la nota d'iscrizione di ipoteca.

### **Quesito 2.**

#### **2.1 Ubicazione dell'immobile.**



Il quartiere nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è compreso nella V Circoscrizione, dal punto di vista urbanistico esso comprende sia palazzine risalenti all'inizio del secolo che interventi di edilizia popolare, spesso espressione di una consistente povertà ed emarginazione sociale. La zona Zisa - Ingastone non è particolarmente disagiata fatta eccezione per la conca Danisinni (una depressione nel terreno), i mercati rionali consentono comunque un certo benessere e la vicinanza col centro della Città permette di attingere ad eventuali risorse non presenti sul territorio. Naturalmente la vicinanza del Castello Normanno della Zisa, edificio risalente al XII secolo, da cui prende il nome il quartiere, con il suo esteso parco Normanno nel quale il monumento è inserito sono motivo di pregio e di valore artistico e storico per la zona. Nel giugno 2015 il palazzo della Zisa è entrato a far parte del percorso arabo-normanno di Palermo divenuto patrimonio dell'umanità Unesco, un'occasione di sviluppo territoriale che promuoverà anche il territorio della Zisa aprendolo al turismo internazionale.

**L'appartamento** in oggetto, di piano secondo di proprietà dei debitori, facente parte di un edificio realizzato in muratura mista (muratura ordinaria e cemento armato) sito nella Via Cardinale Tomasi, civ. 31 a Palermo, è compreso in un contesto urbano composto da edifici a bassa densità abitativa alternati a grossi condomini.

L'immobile è stato realizzato nel 1953, le condizioni generali del complesso edilizio si presentano buone per le superfici riguardanti le murature di tamponamento come si evince dal prospetto. Le caratteristiche costruttive del contesto abitativo, di cui fa parte l'immobile oggetto di causa, sono riconducibili alla tipologia della abitazioni plurifamiliari contigue, a metà tra i condomini in linea e quelli a blocco costituito da una o più scale con un numero di piani fino a sei, nelle quali non è prevista la



presenza del portiere.

## 2.2 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare, di proprietà per un mezzo ciascuno dei debitori A e B coniugati in regime di comunione legale dei beni, è posta al piano secondo a sx di un edificio condominiale costituito da un piano ammezzato e 5 piani soprastanti che ha accesso dal civ. 31 direttamente sulla Via Cardinale Tomasi.

L'abitazione confina la stessa via, con eredi Costantino, con vano scala, con area condominiale interna, con proprietà di piazza Giovanni e con proprietà e

. Si compone attualmente di un ingresso, che immette direttamente a dx su un grande salone costituito da due vani che prospetta sulla via principale, a sx su una ampia stanza da letto con parete tonda che invita al primo tratto di corridoio sul quale troviamo un bagno e un ripostiglio; il corridoio viene inglobato, nella parte centrale dell'appartamento, dal soggiorno pranzo che prospetta sull'area condominiale interna e che da un lato ha una lavanderia e dal lato opposto comunica con l'ampia cucina in muratura, entrambi prospettanti su area interna condominiale. Adiacente al muro divisorio con la cucina, l'altro tratto di corridoio gira ad angolo retto ampliando notevolmente la sua dimensione, tale da contenere un grosso armadio a muro da un lato e dando accesso ad altro bagno e a due camere da letto con balcone unico prospettante su proprietà di .

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione sia per i materiali utilizzati che per le condizioni interne. Esso è stato oggetto di ristrutturazione. Trattandosi di una costruzione della metà degli anni '50, internamente sono state apportate alcune modifiche rispetto all'impianto planimetrico catastale, ma nulla di rilevante, poiché si tratta di opere interne che necessitavano di una comunicazione di



inizio lavori per mezzo di una istanza asseverata da presentare ad opera di un professionista abilitato. L'ampio appartamento è ben illuminato su tre lati e risulta cieco lungo la parete adiacente al corridoio. Gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco con serranda e vetro camera in tutti gli ambienti, tranne nel salone dove sono in legno color noce e serranda. I pavimenti dell'appartamento sono in parquet color noce, tranne nei bagni e nella zona giorno, che comprende la parte centrale più stretta del corridoio compresa cucina e lavanderia, dove troviamo ceramiche di 1° scelta bianche e con decori. L'appartamento ha una buona distribuzione interna, si presenta in ottimo stato sia per i materiali utilizzati che per le rifiniture interne che ne restituiscono una connotazione signorile.

L'impianto elettrico è a norma, l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori, l'impianto idrico è stato anch'esso rifatto. Le porte sono in legno verniciato bianco e vetro all'inglese compresa la porta di ingresso che è blindata. Le pareti sono per lo più bianche ed alcune sono tinteggiate con colori accesi che spiccano nei vari ambienti sul bianco generale di tutto il resto anche degli arredi, dando all'abitazione una particolare impronta moderna, molto gradevole nel suo insieme, che rivela una certa attenzione usata nell'architettura degli interni. L'unità abitativa non è dotata di certificazione energetica.

### **2.3 Dati Catastali**

L'appartamento oggetto di pignoramento, risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 51, particella 982, sub. 6, in via Cardinale Tomasi, n. 31 piano secondo, cat. A/2, cl. 5, ed è intestato ai debitori per la proprietà di 1/2 ciascuno, in comunione legale di beni.



Riguardo alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in scala 1:100 sono state riscontrate dimensioni errate a scala diversa infatti è stato necessario chiedere ai debitori di effettuare un ulteriore accesso sul luogo per poter accertarsi delle misurazioni, poichè la planimetria è risultata erroneamente fuori scala.

Relativamente alle modifiche interne:

- soppressione di tramezzo tra i due vani del salone
- realizzazione di una parete divisoria circolare tra l'ingresso e la prima stanza da letto
- soppressione di due setti divisorii (cucina) per realizzazione di soggiorno. Si allegano la planimetria catastale fuori scala, la planimetria di rilievo in scala 1:100 e la visura catastale.

### **Quesito 3.**

#### **Regolarità urbanistica**

Dall'esame della documentazione reperita, la costruzione risale alla metà degli anni 50 ed è stata realizzata in muratura mista ovvero muratura ordinaria e cemento armato, si allegano le copie dell'atto di compravendita, della concessione edilizia, e della abitabilità.

Relativamente alla regolarità urbanistica, si dichiara che:

il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di secondo piano, è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 698 del 09/09/1953, ed è stato dichiarato abitabile con certificato n. 10988 del 01/12/1954.

L'appartamento ha subito alcune modifiche interne rispetto al progetto originario, tali modifiche sono state eseguite dai proprietari (debitori) Ai fini della regolarità urbanistica, di conseguenza, dovrà essere incaricato un Professionista Abilitato, per



la presentazione di una istanza online all'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo; nel caso in oggetto una: "Comunicazione/Asseverazione per Opere interne art. 20 L. R. 04/03 eseguite o da eseguire" (modifiche interne) e la redazione dell'aggiornamento e "correzione" della planimetria catastale. per cui l'istanza oggi da presentare deve essere quella di regolarizzazione di opere interne nella quale sarà quantificata la sanzione da pagare in relazione al caso di specie, l'attività da svolgere ad opera del professionista incaricato (Architetto, Ingegnere o Geometra) per entrambi gli elaborati, può essere suscettibile, in termini economici, di variazione a seconda della qualifica del professionista stesso, ma mediamente ammonta a circa 1.500,00 €

**Si prevede una spesa di circa 1.500,00 € o poco più per regolarizzare l'immobile, da sottrarre al valore commerciale finale.**

#### **Quesito 4.**

##### **Possibilità di divisione dei beni**

Nel caso in esame, l'appartamento, oggetto dell'esecuzione, non necessita di essere diviso.

#### **Quesito 5.**

##### **Possesso dei beni**

L'immobile è attualmente abitato dal figlio dei debitori A e B, il quale vi risiede con la propria famiglia senza alcun titolo specifico.

#### **Quesito 6.**

##### **6.1 Valutazioni tecnico economiche dei beni**

Alla luce di quanto esposto in precedenza, per rispondere al sesto quesito si rappresenta quanto segue.



Premesso che:

- ai fini della valutazione dell'unità abitativa in oggetto e sulla base della destinazione residenziale accertata dallo stato di fatto, bisogna tenere presente le caratteristiche proprie dell'immobile stesso e della zona ove esso è localizzato, quali: l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione. l'adiacenza ad esercizi commerciali o edifici di pregio, come ad esempio nel caso in esame la vicinanza con Il Castello della Zisa ed il parco nel quale è inserito,

Il criterio di stima seguito, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico-comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta ed a ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

### **Dati metrici generali**

1. Superficie interna (Si): 182,00 mq
2. Superficie balcone (Sb): 15,47 mq
3. Altezza interna: 3,10 ml

### **Calcolo superficie commerciale**

tale superficie si calcola sommando alla superficie interna e quella del balcone per 1/3 si avrà così:

$$Si + (1/3 \times Sb) = 182,00 + (15,47/3) = 182,00 + 5,15 = \mathbf{187,15mq \text{ Sup. commerciale}}$$

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione "metodo sintetico – comparativo," si basa sull'applicazione, al parametro



“Superficie Commerciale”, del valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall'indagine esperita per la valutazione dell'immobile, attraverso informazioni attinte da fonti ritenute degne di fede tra cui, le quotazioni relative alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Palermo - Catasto, le quotazioni attinte online dall'Osservatorio Immobiliare e le informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto di recente compravendita è emerso un valore medio per m<sup>2</sup> di superficie abitativa pari a € 1.100,00/mq;

## 6.2 Stima sintetica o commerciale:

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

Superficie Commerciale: mq 187,15 x Euro 1.300,00/mq = **Euro 243.295,00**

A titolo di verifica si procede alla valutazione del solo immobile adottando il metodo di stima “analitico o a reddito” basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 15% (imposte, sfitti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota “Saggio di Capitalizzazione” ( r ) da luogo al Valore di Mercato presunto:  $Rn/r = \text{Valore di Mercato}$ .

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari al 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.



**6.3 Stima analitica o a reddito:**

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 800,00 x 12 = Euro 9.600,00

A detrarre spese 20% = Euro 1.920,00

Reddito Netto = Euro 7.680,00

Rn/r = Valore di Mercato

Euro 7.680,00 / 3% = **Euro 256.000,00**

Mediando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica, avremo quindi:

Euro 243.295,00 + Euro 256.000,00 / 2 = **Euro 249.647,50**

**In c.t. = Euro 250.000,00**

Detraendo le spese occorrenti € 1.500,00 circa per la regolarizzazione (istanza opere interne) e per l'aggiornamento e correzione Catastale della planimetria ad opera di un tecnico abilitato, avremo:

**Euro 248.500,00**

**In c.t. = Euro 248.500,00**

**6.4 Scheda riepilogativa:**

Appartamento di civile abitazione sito in Palermo, via Cardinale Tomasi, 31– secondo piano, composto da n. 8,5 vani catastali, per **totali mq commerciali 187,00** iscritto al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 51, particella 982, sub. 6, da quanto esposto si relaziona che il **valore attuale, in libero commercio, dell'immobile è stimabile in complessivi € 248.500,00** che si ritiene congruo e reale.



## ALLEGATI

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- CERTIFICATO DI RESIDENZA (DEBITRICE)
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE (FUORI SCALA)
- PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (1:100)
- COPIA COMPRAVENDITA
- COPIA CONCESSIONE EDILIZIA
- COPIA CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE (AVVISI SOPRALLUOGO E KM AUTO)
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE (AVVISI DI DEPOSITO + COPIE)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



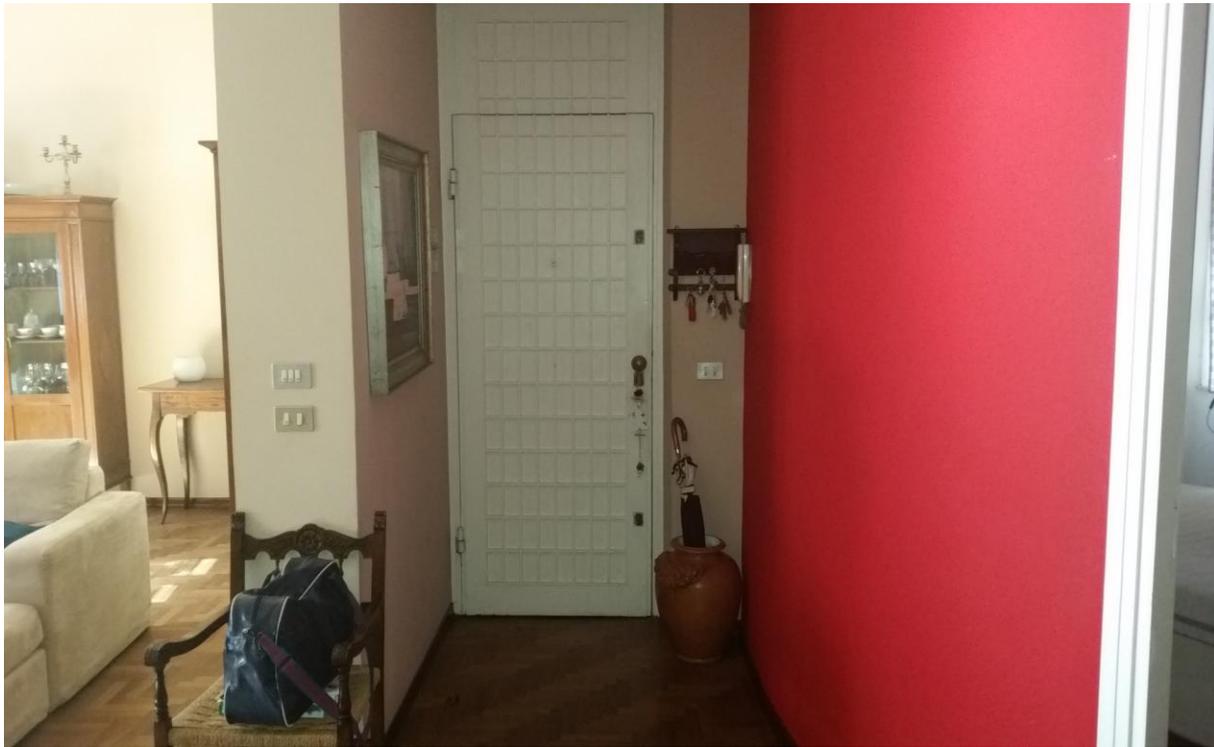


Prospetto principale su via C. Tomasi



Civ. 31 piano secondo





Ingresso



Ingresso su salone





Salone



Salone





setto circolare- elemento architettonico che invita



Stanza da letto





Stanza da letto circolare

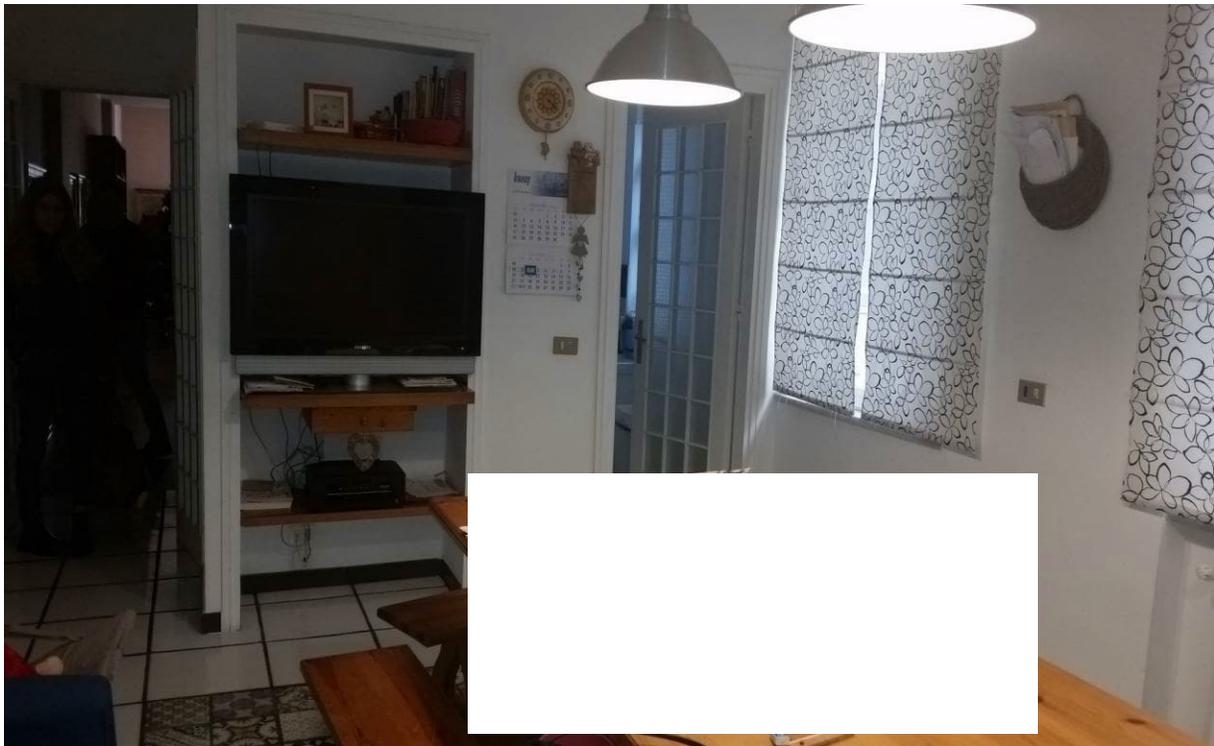


Corridoio



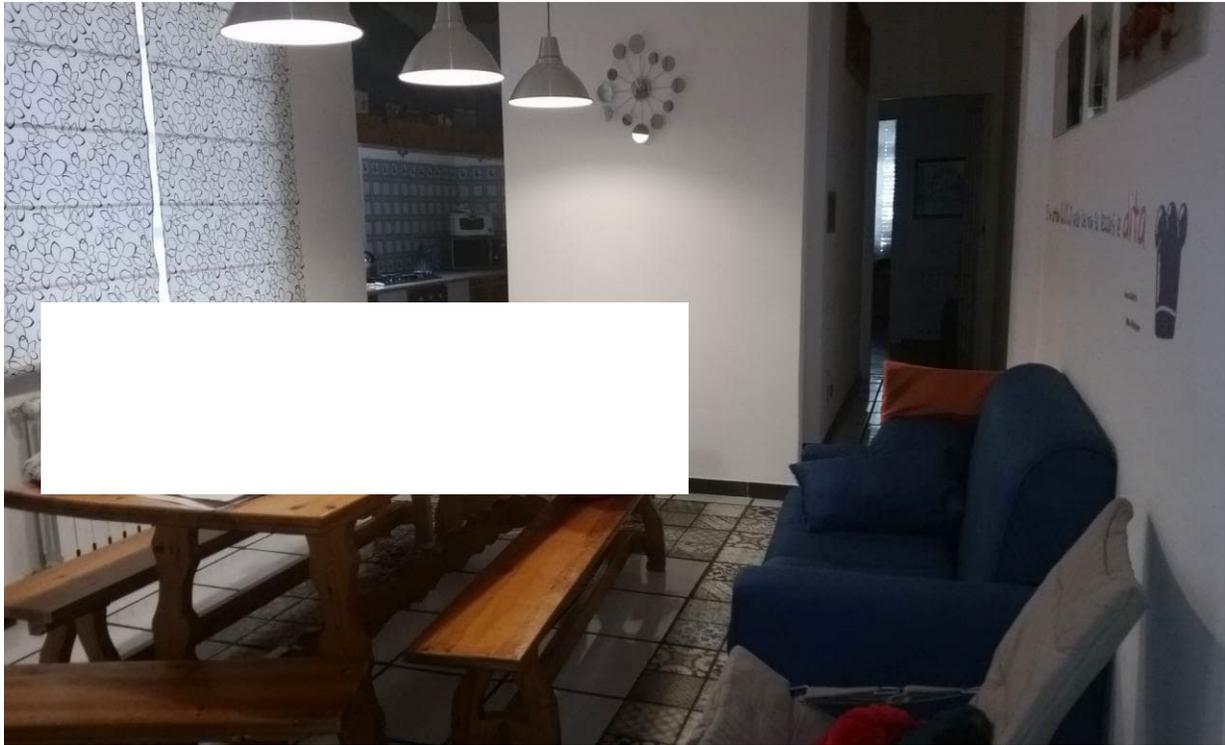


Bagno



Soggiorno- porta su lavanderia





Soggiorno



Cucina





Corridoio



Disimpegno zona notte





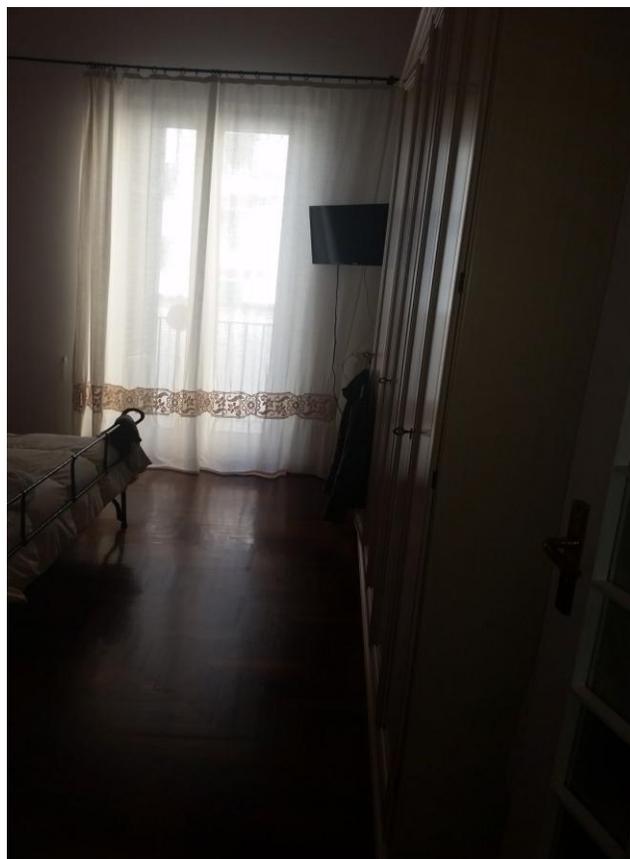
Disimpegno



Bagno



Disimpegno -armadio a muro con consolle

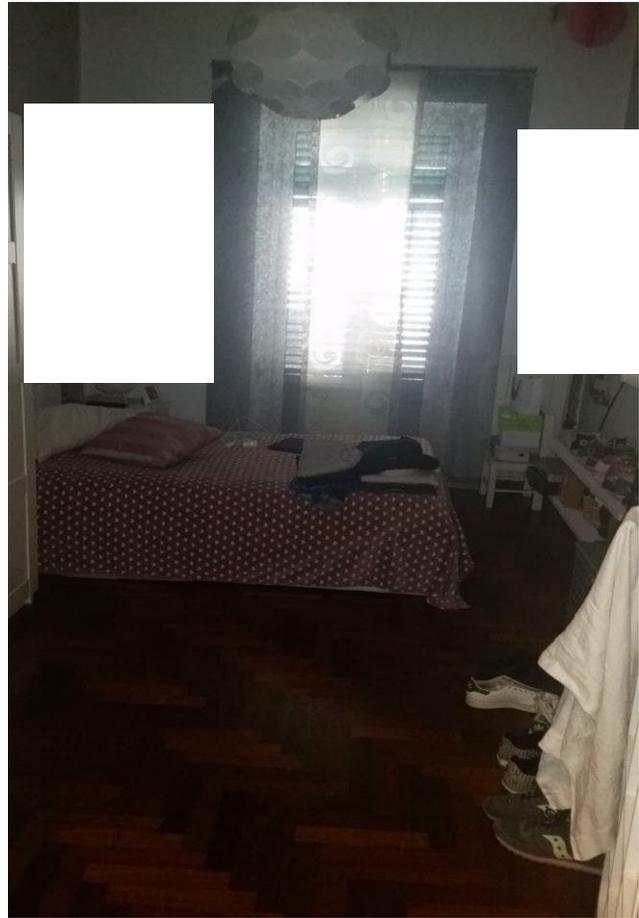


Camera Matrimoniale





Camera matrimoniale



Camera da letto

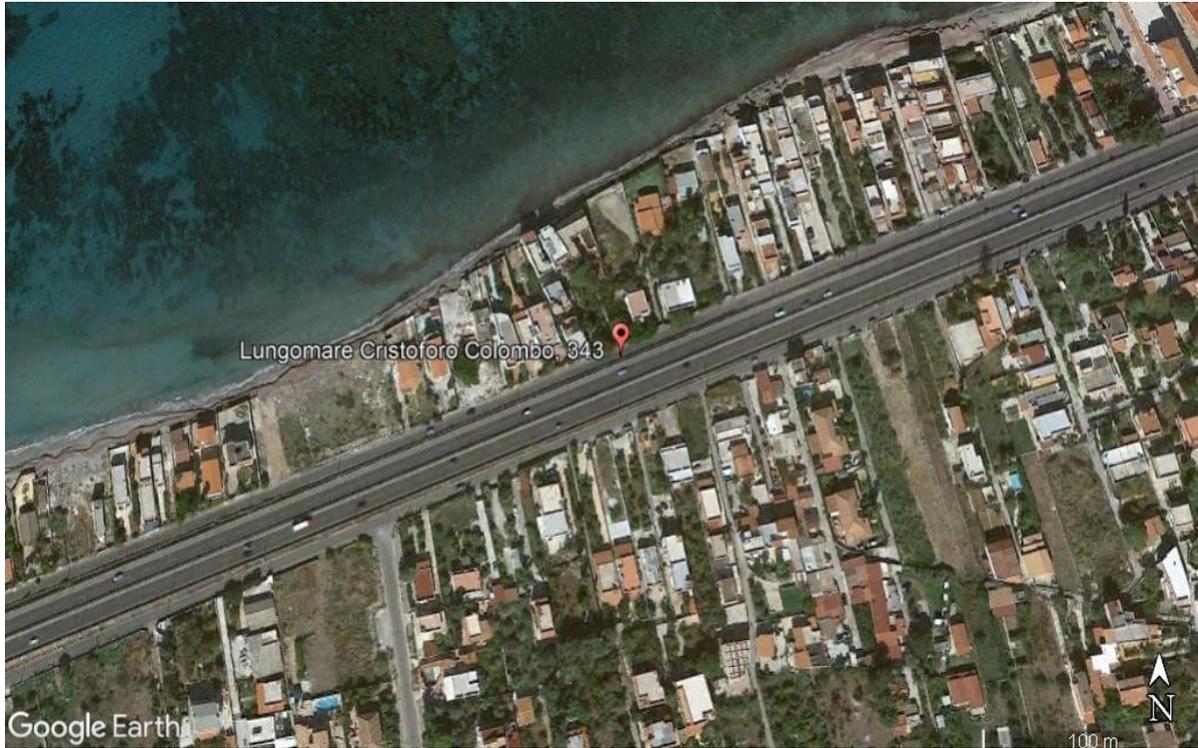


Disimpegno zona notte



## LOTTO 2

Villa e terreno Lungomare Cristoforo Colombo, 343 Carini (Pa)  
Piano Terra e primo



AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

R.G. ES. 209/1994 SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### **Operazioni di Sopralluogo**

In data 27/11/2018 alle ore 9,30, previo preavviso di raccomandata con ricevuta di ritorno, la sottoscritta ha fissato l'appuntamento per eseguire il sopralluogo, dopo avere preventivamente acquisita la documentazione catastale, si è recata presso l'immobile di proprietà della Debitrice A, sito in Lungomare Cristoforo Colombo al civ. 343, parallela che costeggia l'autostrada in direzione Trapani all'altezza di Carini.

Come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, la sottoscritta ha effettuato una verifica metrica tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ed avendone



accertato la totale corrispondenza non ha avuto bisogno di eseguire il rilievo metrico, ha altresì effettuato il rilievo fotografico, ed acquisito tutte le informazioni utili alla restituzione delle caratteristiche tecniche e delle condizioni attuali dell'immobile, comprese le aree esterne del terreno circostante.

Erano presenti: la debitrice A, il Marito, l'Avvocato Di Benedetto delegata del Custode Giudiziario. Alle ore 11:00 si sono concluse le attività peritali.

### **Quesito 1.**

In ordine al quesito n. 1) si precisa che: è stato depositato in data 24/07/2018 l'Allegato n. 2 Immobile 2, relativo al controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che non sussistono carenze nella documentazione presentata dai creditori, dalla quale si evince che la debitrice A è proprietaria del bene per l'intero, che riguardo la storia del dominio in relazione al bene oggetto dei pignoramenti immobiliari:

del 31/01//2000 e del 13/12/2013, nel ventennio antecedente la data di trascrizione degli stessi pignoramenti del 04/02/2000 ai nn. 3805/3002 e del 23/01/2014 ai nn. 2873/2407,

Immobile sito in via Via Lungomare Cristoforo Colombo, 343 piano terra e primo, NCEU foglio 7, part. 1261, con terreno di pertinenza NCT foglio 7 part. 810, 817, 1261, 1262, questo è pervenuto alla debitrice, per compravendita in Notaio Vincenzo Calì di Palermo in data 01/10/1970 trascritta il 15/10/1970 ai numeri 34068/27235, da potere di \_\_\_\_\_, spezzone di terreno, sito in Comune di Carini esteso are 7,39... ed a sua volta era pervenuto con atto del 10/06/1963 al venditore \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_, si allega copia della compravendita.



## Quesito 2.

### 2.1 Ubicazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Lungomare **Cristoforo Colombo**, via che a **Carini** costeggia l'autostrada A29 da un lato e dall'altro quel tratto di costa che potremmo definire di **grande attrattiva** per abitanti e turisti, ma che nella realtà dei fatti è un **susseguirsi di rovine**. Il Lungomare è costituito da **case fatiscenti e degradate, inframmezzate da villette**, ristrutturate, colorate e abitate; possiamo definire queste ultime Interruzioni piuttosto rare in un **paesaggio per lo più cadente**. Molte sono state costruite **prima del '76** per cui alcune sono in regola; per altre si aspetta il visto della Soprintendenza, ma altre ancora sono state realizzate abusivamente. Il nostro sistema ha tollerato l'abusivismo per tanto tempo, a questo si è aggiunta una giustizia molto lenta, un mix per cui alcune case rimangono in piedi ancora oggi.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato abusivamente ed ultimato nel maggio del 1976, e nel 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

### 2.2 Descrizione dell'immobile.

La villa di proprietà della debitrice A, sita in lungomare Cristoforo Colombo, 343 a Carini è costituita da una zona antistante scoperta che ha al centro il viale d'accesso, realizzato in battuto cementizio e ai lati due ampie aree a verde alberate. Sul lato destro di chi entra è posta una tettoia in legno ed a seguire sullo stesso lato, due piccoli locali tecnici. Il fabbricato è stato realizzato in cemento armato, ha una forma di C ed è a due piani fuori terra, tranne per la parte sovrastante il soggiorno-cucina che è ad una elevazione fuori terra coperta da un terrazzo calpestabile con parapetto in



muratura. La costruzione è molto grande si accede centralmente, attraverso pochi gradini che rialzano tutto il fabbricato di circa 80 cm dal suolo, da un portone in legno (pino pece) a doppia anta, nel grande salone che si estende quanto l'intero fronte a mare. A destra troviamo la zona giorno con il soggiorno-cucina e la lavanderia, a sinistra due stanze da letto e il bagno. L'entrata avviene attraverso un portico, che continua sui due lati interni dell'edificio con due lunghi balconi coperti, terminanti simmetricamente in due rispettivi terrazzini, anch'essi coperti. Sul lato nord retrostante, il salone si apre su un ampio porticato coperto dal terrazzo di primo piano, anch'esso calpestabile e con parapetto in muratura, e delimitato rispetto alla battigia, da un cancello centrale e da aperture in ferro e vetro che ne costituivano originariamente una zona a veranda prospettante sul mare; oggi il cancello è quasi divelto dalla vicinanza del mare, il portico malridotto e la battigia è stata erosa al punto da mettere a rischio la fondazione, lato mare, più esposta del fabbricato. Da un lato del salone si accede per mezzo di una scala rivestita in legno al primo piano dove troviamo altre cinque camere da letto ed un bagno, tra cui quelle prospettanti lato nord, molto grandi ognuna con una apertura a persiana (persiane ormai da sostituire), sul grande terrazzo che si affaccia a mare; lungo il corridoio di primo piano dal lato interno, due aperture con persiana permettono l'accesso, da un lato al terrazzo praticabile, posto a copertura della zona giorno sottostante, dall'altro al balcone di primo piano, che si estende per tutta la lunghezza del lato e termina in un terrazzino uguale a quello del piano terra. In pratica tutti gli ambienti dell'edificio sono serviti da balconi o terrazzi, e se questo da un lato potrebbe considerarsi come elemento di pregio, dall'altro a causa dell'enorme vicinanza al mare dell'edificio, diventa motivo di maggiore degrado di tutti gli elementi aggettanti. Le condizioni odierne dell'immobile



necessitano di interventi di recupero in maniera diffusa, relativamente ai solai di calpestio di primo piano, che a causa delle infiltrazioni derivate dalla mancanza di una adeguata coibentazione dei terrazzi e dei balconi di primo piano, ha determinato il distacco dell'intonaco nell'intradosso dei solai con conseguente rottura della parte inferiore delle pignatte. I solai sono realizzati con travetti prefabbricati e laterizi di alleggerimento, i fenomeni riscontrati nel caso in esame rispecchiano peraltro un modo di costruire, che ha caratterizzato gli edifici tra gli anni '40 e gli anni '70 (anni del boom economico), in cui la scarsa qualità dei materiali e i limitati controlli sulla posa in opera hanno ridotto la sicurezza del solaio. Nei solai di copertura tali fenomeni sono scarsi si notano più che altro fenomeni legati a scrostamenti nella parte inferiore delle pareti diOMPagnamento. Gli infissi con persiana sono tutti in legno (pino pece), se all'interno possono essere recuperati, le persiane all'esterno sono quasi tutte da sostituire così come tutti i parapetti in ferro dell'immobile (sono corrosi e da sostituire). I pavimenti di tutto il fabbricato sono in ceramica, gli impianti sono quelli originari, riguardo il riscaldamento l'edificio è dotato di radiatori in tutti gli ambienti anche se non è funzionante. In generale le condizioni dell'immobile sono mediocri.

### **2.3 Dati Catastali.**

L'immobile confina a nord con arenile Pubblico Demanio Marittimo, a est con proprietà , a ovest con proprietà Grimaldi e a sud con stessa proprietà, risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Carini provincia di Palermo, è sito in C. Margi via L.M.C. Colombo n. 343, al foglio 7 particella 1261, cat. A/2 classe 6 con 13,5 vani- piano terra primo, e al Catasto Terreni al foglio 7 part.lla 810, 817, 1261 e 1262 oggi soppressa e unificata alla 1261. Si allegano la planimetria catastale dell'immobile con la pianta di piano terra e primo, e gli estratti di mappa delle aree di pertinenza



(terreni) Dalla planimetria catastale non si evincono difformità rispetto allo stato dei luoghi, l'immobile risulta intestato alla debitrice A, per una proprietà di 1000/1000.

### **Quesito 3.**

#### **Regolarità urbanistica**

La debitrice A ha presentato istanza di condono edilizio in data 30/09/1986 prot. n. 5954, pratica n/FC750, per tale pratica ha già versato 2/3 di quanto dovuto e rientra nella sanatoria richiesta, si allegano i documenti in copia conforme all'originale, quale risultato delle informazioni reperite presso l'ufficio Edilizia Privata, settore sanatorie, del Comune di Carini.

L'esame della pratica in Sanatoria, eseguita da parte del tecnico comunale, con il quale il sottoscritto CTU ha preso contatti, evidenzia che la pratica risulta ancora incompleta. Relativamente all'istanza presentata dal proprietario, il Comune di Carini in data 17/09/1991 prima e in data 22/10/2009 dopo, come si evince dai documenti che si allegano richiede con notifica formale, di completare la documentazione attraverso una serie di elaborati e attestazioni da produrre, ma nulla viene prodotto, eccetto il pagamento dei 2/3 dell'oblazione.

**Allo stato attuale relativamente al calcolo sommario delle somme ancora da versare, si arriva ad un importo di € 3.105,80 di cui € 1.970,00 di oblazione e 1.135,80 di interessi legali. Ma in data 29/03/2011 viene comunicato alla debitrice l'avvio del procedimento di Diniego, ed in data 28/04/2011 la notifica del Diniego per la mancanza di completamento della documentazione richiesta.**

Dai documenti che si allegano, si evince che la proprietaria ha provveduto a produrre ed integrare la documentazione necessaria, ma solo successivamente all'emissione



del diniego, ovvero nel luglio 2011, ad oggi comunque, non è stato ancora emesso ordine di demolizione del fabbricato.

#### **Quesito 4.**

##### **Possibilità di divisione del bene**

Il bene è suscettibile di divisione qualora se ne ravvisi la necessità, ha più di una entrata a piano terra, ma nel caso in esame la debitrice è unica proprietaria.

#### **Quesito 5.**

##### **Possesso del bene**

La debitrice ha trasferito la propria residenza nella abitazione di cui sopra e vi abita con il marito.

#### **Quesito 6.**

##### **Valutazioni tecnico economiche dell'appartamento**

Ai fini della valutazione dell'immobile a destinazione residenziale bisogna tenere presente oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso e della zona ove esso è localizzato, anche l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione, la distribuzione interna.

Il criterio di stima seguito, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico-comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta ed a ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

##### **Dati metrici generali:**



1. Superficie interna PT(Si pt): 205,44 mq
2. Superficie interna P1°(Si p1): 150,37 mq
3. Superficie balconi (Sb): 27,20 mq
4. Superficie terrazzi (St):139,75 mq
5. Superficie portici e patii (Sp): 99,33 mq
4. Giardino e Area di pertinenza (Sg): 486 mq
5. Altezza interna: 3,00 ml

Calcolo superficie commerciale:

Tale superficie si calcola sommando alla superficie interna di piano terra e primo: quella dei balconi per 25% fino a 25 mq (l'eccedente per 10%); quella dei terrazzi per 35% fino a 25 mq (l'eccedente per 10%); quella dei portici e patii per 35% fino a 25 mq (l'eccedente per 10%); quella del giardino o area di pertinenza (corte) per 10% fino a 25 mq (l'eccedente per 2%), si avrà così:

$$205,44 + 150,37 + 6,47 + 20,22 + 16,18 + 11,72 = 410,40 \text{ mq commerciali}$$

**410,40 mq = Superficie commerciale**

### **6.3 Stima sintetica o commerciale:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione “metodo sintetico – comparativo,” si basa sull’applicazione, al parametro “Superficie Commerciale”, del valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall’indagine esperita per la valutazione dell’immobile, dalle informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto recentemente di compravendita, è emerso un valore medio per m<sup>2</sup> di superficie abitativa pari a € 850,00.



Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

mq 410,40 x Euro 850,00/mq = **Euro 348.840,00**

#### 6.4 Stima analitica o a reddito:

A titolo di verifica si procede alla valutazione dell'immobile in esame adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 5 % (imposte, sfitti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" ( r ) da luogo al Valore di Mercato presunto:  $Rn/r = \text{Valore di Mercato}$ .

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari al 4 %, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 900,00 x 12 = Euro 10.800,00

A detrarre spese 5 % = Euro 540,00

Reddito Netto = Euro 10.260,00

$Rn/r = \text{Valore di Mercato}$

Euro 10.260,00 / 4 % = **Euro 256.500,00**

Mediando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica, avremo quindi:

Euro 348.840,00 + Euro 256.500,00 / 2 = **Euro 302.670,70**

**In c.t. = Euro 300.000,00**



In data 30/09/1986 prot. n. 5954, pratica n/FC750 la debitrice A ha presentato istanza di condono edilizio per opere abusi ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 con la quale chiedeva di regolarizzare la mancanza del titolo edilizio, relativamente alla realizzazione dell'immobile di piano terra e primo di cui all'oggetto. Poiché secondo il calcolo effettuato dal tecnico dell'ufficio sanatorie, considerando gli interessi alla data odierna e le somme da versare per il ricalcolo della legge sulla sanatoria non pagata entro i termini, **la somma occorrente per il completamento della documentazione è di circa Euro 3.105,80, si calcola un valore dell'immobile di € 300.000,00 – € 3.105,80 = € 296.894,20**

**A tale valore va ancora sottratto un importo di circa € 5.000,00**

Il costo della presa in esame da parte un tecnico, per lo più urbanista, dell'intera pratica, in relazione alla notifica di diniego della concessione in sanatoria ricevuta dalla proprietaria, che nella fattispecie è stata determinata dai ritardi compiuti nell'integrare la documentazione mancante e richiesta con diversi avvisi da parte del Comune. La regolarizzazione così come tutti i controlli tecnici, vanno effettuati prima che sia emesso ordine di demolizione dell'immobile,(ad oggi non effettuato dal Comune) si potrebbe prevedere forfettariamente un costo di circa € 5.000,00, quindi in totale di:

**€ 296.894,20 – € 5000,00 = Euro 291.894,20**

**In c.t. = Euro 290.000,00**

#### **6.4 Scheda riepilogativa:**

Villa residenziale, di proprietà per l'intero della debitrice A, sita in Carini, via Lungomare Cristoforo Colombo, 343 piano terra-primo, stato di conservazione



mediocre, composto da n. 13,5 vani catastali, per **totali mq commerciali 410,40** iscritta al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 7, particella 1261, da quanto esposto si relaziona che il **valore attuale, in libero commercio, dell'immobile è stimabile in complessivi € 290.000,00** che si ritiene congruo e reale.



## ALLEGATI

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- CERTIFICATO DI RESIDENZA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- N.5 VISURE CATASTALI
- N. 3 ESTRATTI DI MAPPA
- N.1 PLANIMETRIA CATASTALE (1:200)
- COMPRAVENDITA
- COPIA CONFORME DOMANDA DI SANATORIA
- COPIE DOCUMENTI NOTIFICATI (UFFICIO SANATORIE)
- COPIE DOCUMENTAZIONE PRODOTTA (FORNITA DALLA DEBITRICE A)
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE(AVVISI SOPRALLUOGO+KM AUTO)
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE (AVVISI DI DEPOSITO + COPIE)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Lotto 2 Cannello d'entrata via Lungomare 343



Via le d'ingresso





Giardino sui due lati



Tettoia in legno sul giardino





Tettoia spazio coperto- aperto



Immobile piano terra -primo





Entrata soggiorno-cucina



Terrazzino stanze a piano terra – balconi ammalorati





Patio centrale

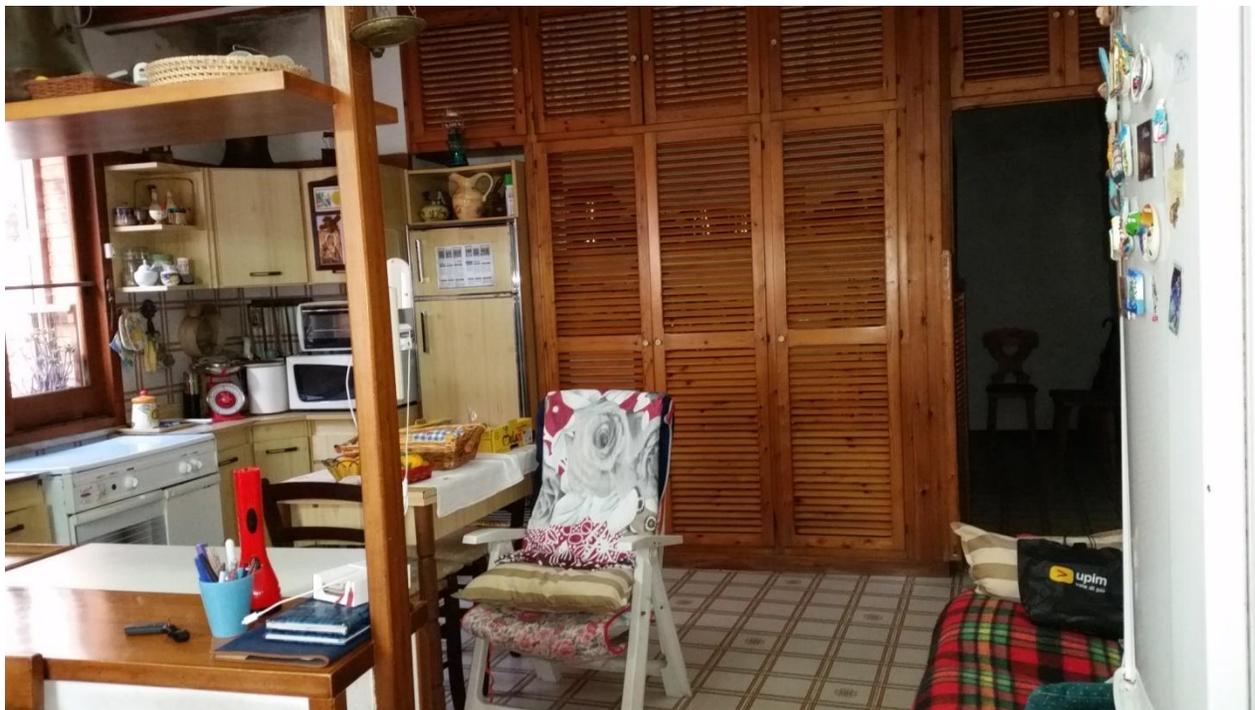


Balcone piano terra lato stanze da letto con entrata indipendente





Soggiorno

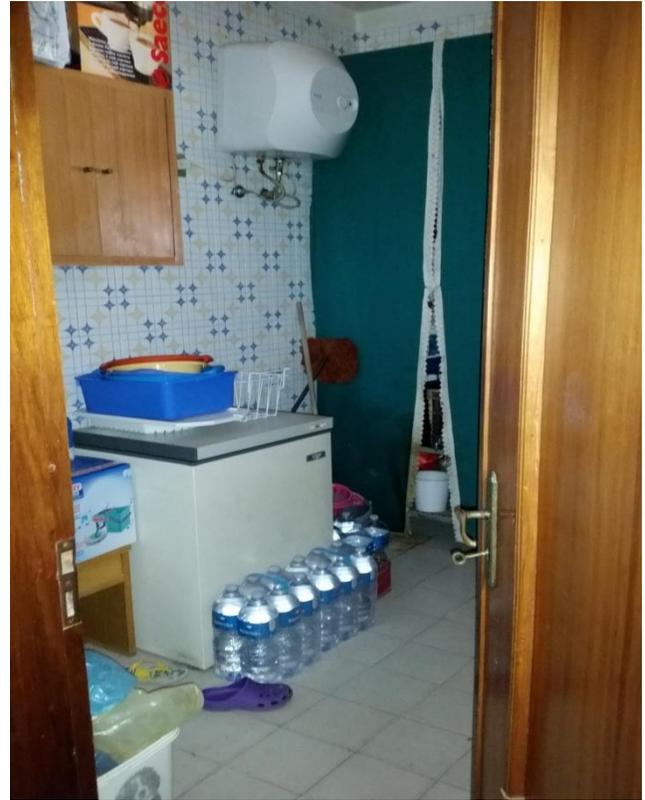


Cucina





Disimpegno



Lavanderia



Entrata indipendente cucina –soggiorno



Salone





Salone – accesso a zona notte



Salone aperture su portico lato mare



Accesso a mare



Corridoio piano terra





Bagno



Stanza da letto



Stanza da letto



Scala primo piano





Salone – Scala primo piano in fondo



Ingresso primo piano



Terrazzo posto a copertura della cucin-sogg





Corridoio primo piano



Stanza fronte mare 1



Stanza fronte mare 2

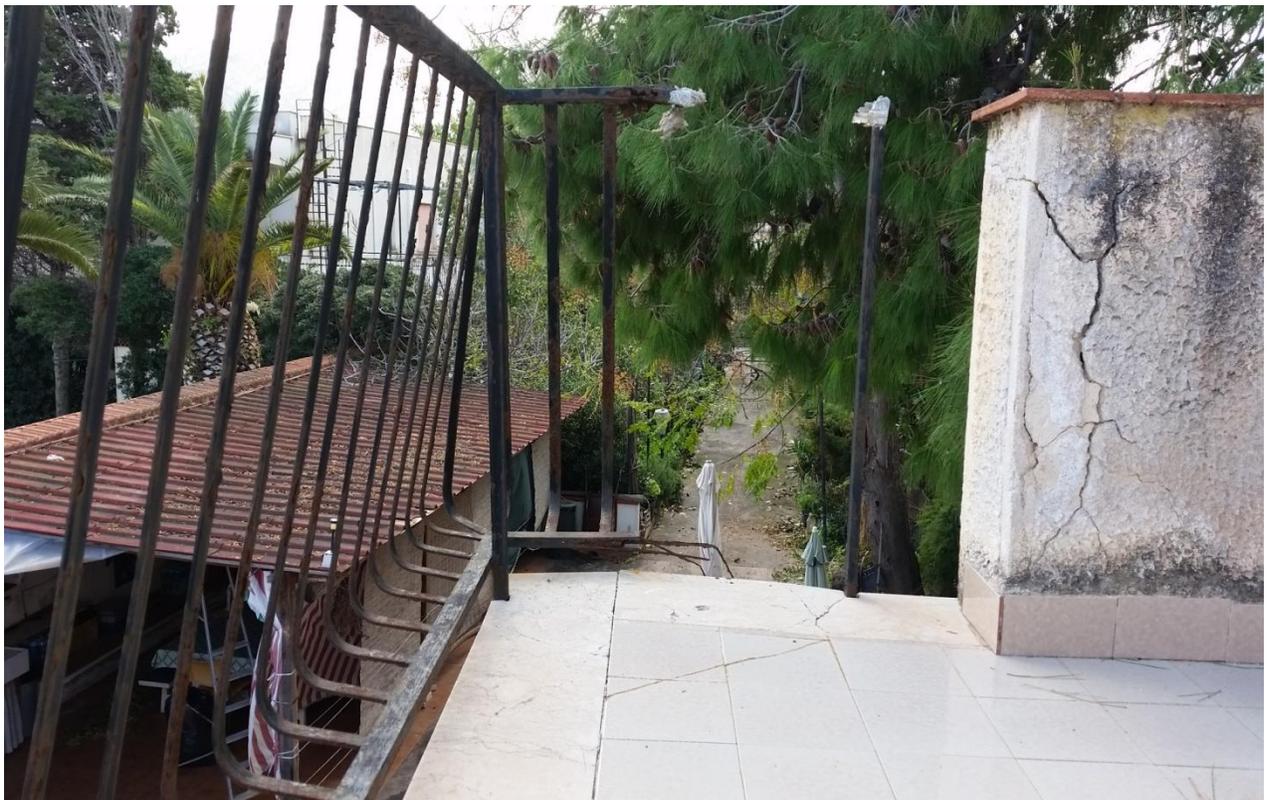


Stanza fronte mare 3





Balcone di primo piano



Particola dei parapetti in ferro corrosi





Bagno primo piano



Stanza da letto 4



Stanza da letto 4



Stanza da letto 5



## LOTTO 3

Appartamento Via Rinaldo Montuoro, 9 Palermo – 4° piano interno 10



AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

R.G. ES. 209/1994 SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### **Operazioni di Sopralluogo**

Premettendo che:

In data 04//12/2018 alle ore 9,30, previo preavviso di raccomandata con ricevuta di ritorno, la sottoscritta, dopo avere preventivamente acquisita la documentazione catastale, si è recata presso l'immobile sito in Via Rinaldo Montuoro, 9 a Palermo, per effettuare il sopralluogo. Come da intesa con l'Avv. di Benedetto, delegato del Custode Giudiziario, si sarebbe dovuto effettuare al contempo l'immissione in possesso del bene. La debitrice C non ha consentito l'accesso dicendo di non aver



saputo del sopralluogo in quanto sofferente agli occhi, la stessa ha però fornito il numero di telefono del figlio D, il quale contattato tempestivamente non si è mostrato disponibile a fissare un ulteriore appuntamento per consentire l'accesso. In merito a ciò è stato depositato apposito verbale di mancato accesso in data 05/12/2018.

La sottoscritta avendo dovuto chiedere una proroga per la consegna della CTU, aveva provato a contattare il figlio della debitrice per potere fissare una ulteriore data d'accesso ai luoghi, che stabiliva nel giorno 15/01/2019.

Come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, il giorno 15/01/2019 alle ore 15,00, si svolgevano le operazioni di sopralluogo presso l'immobile di via Montuoro, 9 a Palermo, piano quarto, alla presenza dell'Avv. Turco e del figlio per la debitrice e dell'Avv. Cristiana Di Benedetto in sostituzione del Custode Avv. Alfonsa Cottone. E' stato necessario effettuare un rilievo fotografico, e un rilievo metrico poiché sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato dei Luoghi e la Planimetria catastale. Il sopralluogo si è chiuso alle ore 16,00.

#### **Quesito 1.**

In ordine al quesito n. 1) si precisa che: è stato depositato in data 24/07/2018 l'Allegato n. 2 Immobile 4, relativo al controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che non sussistono carenze nella documentazione presentata dai creditori, dalla quale si evince che la debitrice C risulta proprietaria del bene per l'intero, che riguardo la storia del dominio in relazione al bene oggetto dei pignoramenti immobiliari:

del 31/01//2000 e del 13/12/2013, nel ventennio antecedente la data di trascrizione degli stessi pignoramenti del 04/02/2000 ai nn. 3805/3002 e del 23/01/2014 ai nn. 2873/2407, immobile sito in via Via Rinaldo Montuoro, 9 piano quarto, interno 10



foglio 49, part. 1821, sub. 19, questo è pervenuto alla debitrice C per la quota di 1/1 per compravendita in Notaio A. Alaimo in data 10/05/197. Viene escluso, in questa fase, dall'immissione in possesso e dal sopralluogo, il Box n. 3/a annesso all'appartamento del quale, nel pignoramento, non vengono indicati i dati catastali relativi.

## **Quesito 2.**

### **2.1 Ubicazione dell'immobile.**

La Via Rinaldo Montuoro si trova in un contesto abbastanza silenzioso e ben servito dal punto di vista commerciale e dei mezzi di trasporto pubblici, grazie alla vicinanza con la linea tramviaria. Il complesso Immobiliare di cui fa parte l'appartamento di piano quarto oggetto di pignoramento, è sito nel quartiere Noce del Comune di Palermo.

Detta proprietà fa parte di un grosso edificio a otto elevazioni fuori terra (sette piani) con ascensore e più scale. Il complesso Immobiliare a forma di T prospetta con il civ. 9 su via Rinaldo Montuoro e con altre due scale su via Giuseppe Cosentino, il retro prospetto del complesso immobiliare è invece su via Jacopo Mostacci. Il quartiere Noce sorge nella storica borgata situata subito a valle del tratto centrale della circonvallazione nella zona centro-occidentale della città;

Le caratteristiche costruttive del contesto urbano, in cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto di causa, sono riconducibili alla tipologia abitativa del condominio, consistente in un fabbricato (solitamente) libero da ogni lato, con un numero variabile di piani o scale e con più appartamenti per piano. Nel caso in esame non mancano le aree verdi nell'intorno, la Via Montuoro è vicina a due delle arterie principali urbane, la via Leonardo da Vinci, e la Via Regione Siciliana



che sono servite direttamente da servizi pubblici e dalla rete tramviaria che attraversa la Città per tutta la lunghezza.

Trattandosi di un complesso degli anni '70 le condizioni generali dell'immobile sono ottime.

## **2.2 Descrizione dell'immobile**

Il bene di proprietà dei debitori, appartamento al 4° piano, interno 10, facente parte dell'immobile condominiale succitato, è fornito di ingresso (con porta blindata) aperto a destra sull'ampio salone costituito da tre vani che prospetta sulla via principale con un ampio balcone. Dall'ingresso frontalmente si accede al corridoio, nella la cui parete di sinistra sono realizzati due armadi a muro in legno di buona fattura inframmezzati dalla porta della ampia cucina soggiorno con balcone, che è stata spostata rispetto alla originaria posizione che si riscontra nella planimetria catastale. Sul lato destro il corridoio ha due porte che si aprono su due dei vani del salone, una delle porte non risulta in planimetria, Il corridoio continua con una forma a T nella zona notte separata da una porta in legno scorrevole dalla zona giorno. A sinistra troviamo due bagni uno con anti bagno e una camera da letto e a destra due camere da letto e un ripostiglio. Le tre camere da letto, hanno un ampio balcone comune, posto sul lato del prospetto laterale su via Giuseppe Cosentino. L'appartamento ha una buona distribuzione interna, si presenta in ottimo stato sia per i materiali utilizzati che per le rifiniture interne oltre che per gli accorgimenti tecnici: l'impianto di riscaldamento è condominiale ma non funzionante ed è collocato a parete in tutto l'appartamento, attualmente sono attive due pompe di calore; gli infissi sono in legno con serranda in ottimo stato come anche i balconi; le porte delle camere da letto e dei bagni sono in legno massello noce, quelle della zona giorno sono in legno massello



noce e vetro; i pavimenti sono in ceramica decorate di prima scelta ed anche se datate in ottimo stato d'uso, tranne in una delle camere da letto dove, sopra la ceramica, è stata apposta la moquette; tutti le pareti sono rivestite con carta da parati perfettamente integra e in tutti gli ambienti dell'appartamento sono apposte rifiniture in legno fatte su misura, di ottima qualità e fattura: pareti attrezzate, scaffalature, mobili di vario tipo.

L'impianto elettrico è quello originario con salvavita; l'impianto idrico è stato rifatto con tubazioni in rame nei bagni e nella cucina.

### **2.3 Dati Catastali**

L'appartamento oggetto di pignoramento, risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 49, particella 1821, sub. 19, Via Rinaldo Montuoro, 9 piano quarto, interno 10 cat. A/2, cl. 6, vani 8, rendita catastale euro 516,46 ed è intestato alla Debitrice C per la proprietà di 1/1.

Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo sono state riscontrate delle modifiche interne. Si allegano la planimetria catastale, la visura catastale e la planimetria di rilievo.

L'abitazione confina con vano scala condominiale, con \_\_\_\_\_, con area sopra Magazzini (Proprietà \_\_\_\_\_), con strada privata UD164.

### **Quesito 3.**

#### **Regolarità urbanistica**

Relativamente alla regolarità urbanistica, si dichiara che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare di quarto piano, è stato realizzato in conformità alla Licenza edilizia n. 827 del 28/08/1968 rilasciata dal comune di Palermo ed è stato dichiarato



abitabile con Certificato di Abitabilità rilasciato in data 27 marzo 1971 prot. 3457.

L'appartamento ha subito alcune modifiche interne di scarso rilievo rispetto alla distribuzione originaria, lo spostamento della porta della cucina con la modifica degli armadi a muro posti nel corridoio, l'introduzione di due porte una in salone e l'altra nel bagno principale e l'abbattimento di un muro divisorio per la realizzazione di un salone costituito da tre vani; ai fini della regolarità urbanistica, di conseguenza, dovrà essere incaricato un Professionista Abilitato, per la presentazione di una istanza online all'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo; nel caso in oggetto una: "Comunicazione/Asseverazione per Opere interne art. 20 L. R. 04/03 eseguite o da eseguire" (modifiche interne) e la redazione dell'aggiornamento e "correzione" della planimetria catastale. Pertanto l'istanza oggi da presentare, deve essere quella della regolarizzazione di opere interne nella quale sarà quantificata la sanzione da pagare in relazione al caso di specie, insieme alla redazione di un DOCFA per l'aggiornamento; l'attività da svolgere ad opera del professionista incaricato (Architetto, Ingegnere o Geometra) per entrambi gli elaborati, può essere suscettibile, in termini economici, di variazione a seconda l'entità delle modifiche e a seconda della qualifica del professionista stesso, ma mediamente ammonta a circa 1.000,00 €

**Si prevede una spesa di circa 1.000,00 € per regolarizzare l'immobile, da sottrarre al valore commerciale finale.**

**Quesito 4.**

**Possibilità di divisione dei beni**



Nel caso in esame, l'appartamento oggetto dell'esecuzione, non necessita di divisione la debitrice è proprietaria per l'intero, ove dovesse risultare necessario può essere suscettibile di divisione.

### **Quesito 5.**

#### **Possesso dei beni**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nella piena disponibilità dell'esecutata, la quale oltre ad abitarlo vi risiede.

### **Quesito 6.**

#### **6.1 Valutazioni tecnico economiche dei beni**

Alla luce di quanto esposto in precedenza, per rispondere al sesto quesito si rappresenta quanto segue.

Premesso che:

- ai fini della valutazione dell'immobile a destinazione residenziale bisogna tenere presente oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso e della zona ove esso è localizzato, quali l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione, l'adiacenza ad arterie stradali corredate dei servizi necessari e dei trasporti pubblici, come ad esempio nel caso in esame, il criterio di stima seguito, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico-comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta ed a ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.



**Dati metrici generali**

4. Superficie interna (Si): 184,85 mq
5. Superficie balcone (Sb): 32,08 mq
6. Altezza interna: 3,00 ml
7. Volume: 554,55 mc

**Calcolo superficie commerciale**

tale superficie si calcola sommando alla superficie interna quella del balcone per 1/3 si avrà così:

$$Si + (1/3 \times Sb) = 184,85 + (32,08/3) = 184,85 + 10,69 = 195,54 \text{ mq} = 195,54 \text{ mq}$$

**Sup. commerciale = 195,54 mq**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione “metodo sintetico – comparativo,” si basa sull’applicazione, al parametro “Superficie Commerciale”, del valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall’indagine esperita per la valutazione dell’immobile, attraverso informazioni attinte da fonti ritenute degne di fede tra cui, le quotazioni relative alla banca dati dell’Agenzia del Territorio di Palermo-Catasto, le quotazioni attinte online dall’Osservatorio Immobiliare e le informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto di recente compravendita è emerso un valore medio per m<sup>2</sup> di superficie abitativa pari a € 1.500,00.

**6.2 Stima sintetica o commerciale:**

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

$$\text{mq } 195,54 \times \text{Euro } 1.500,00/\text{mq} = \quad \quad \quad \textbf{Euro } 293.310,00$$



A titolo di verifica si procede alla valutazione dell'immobile in esame adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 15-20% (imposte, sfitti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" ( r ) da luogo al Valore di Mercato presunto:  $Rn/r = \text{Valore di Mercato}$ .

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari al 3%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

### 6.3 Stima analitica o a reddito:

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 1.000,00 x 12 = Euro 12.000,00

A detrarre spese 18% = Euro 2.160,00

Reddito Netto = Euro 9.840,00

$Rn/r = \text{Valore di Mercato}$

Euro 9.840,00 / 3% = **Euro 328.000,00**

Mediando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica, avremo quindi:

Euro 293.310,00 + Euro 328.000,00 / 2 = Euro 310.655,00

**In c.t. = Euro 311.000,00**



A tale valore va ancora sottratto un importo di circa € 1.000,00 per  
regolarizzare l'immobile In c.t. = **Euro 310.000,00**

#### **6.4 Scheda riepilogativa:**

Appartamento di civile abitazione sito in Palermo, via Rinaldo Montuoro, 9, quarto piano, composto da n. 8 vani catastali, per **totali mq commerciali 195,54** iscritto al catasto di Palermo al foglio 49, particella 1821, sub. 19. Da quanto esposto si relaziona che **il valore attuale, in libero commercio, dell'immobile è stimabile in complessivi Euro € 310.000,00** che si ritiene congruo e reale.



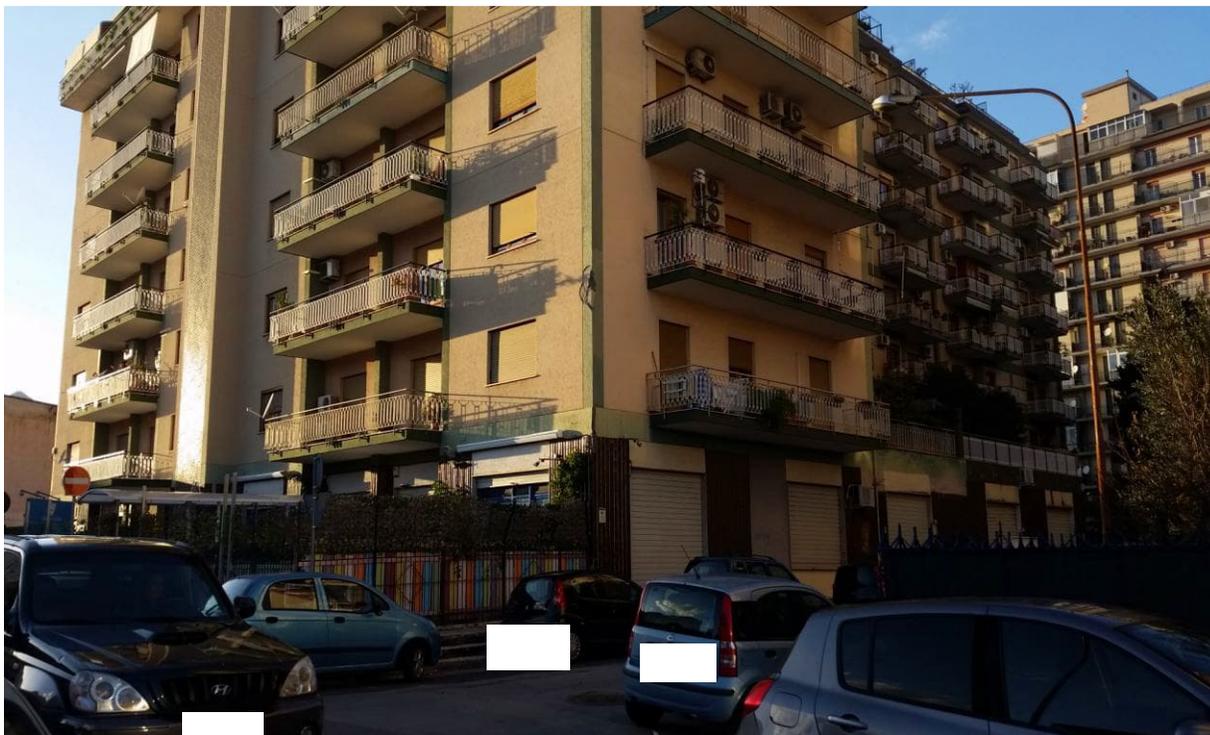
## ALLEGATI

- N.2 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- N. 2 CERTIFICATI DI RESIDENZA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE (1:100)
- PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (1:100)
- COPIA CONCESSIONE EDILIZA
- COPIA CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE (AVVISI SOPRALLUOGO E KM AUTO)
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE (AVVISI DI DEPOSITO + COPIE)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Prospetti principali ad angolo su via R. Montuoro e via G. Cosentino



Portone d'ingresso via R.Montuoro

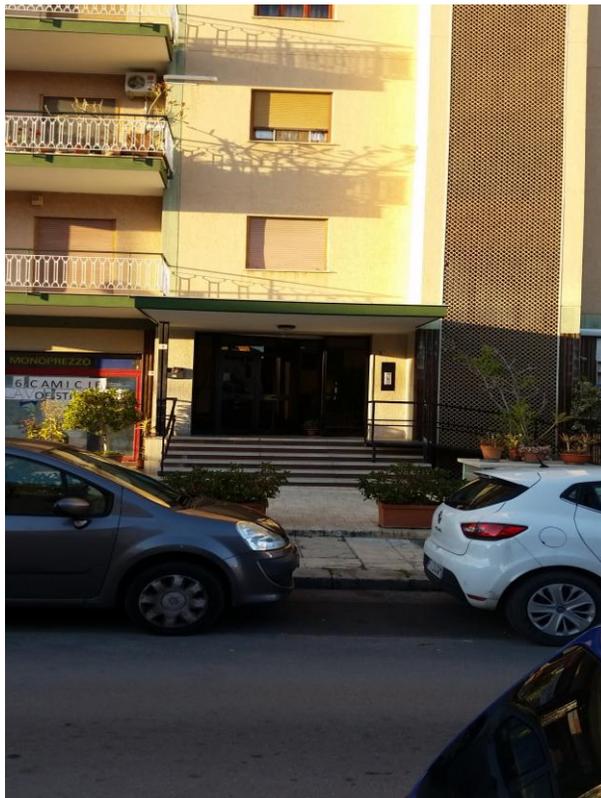




Prospetto laterale su Via G. Cosentino



Prospetto laterale su via Iacopo Mostacci



Portone d'entrata civ. 9



Ingresso su salone



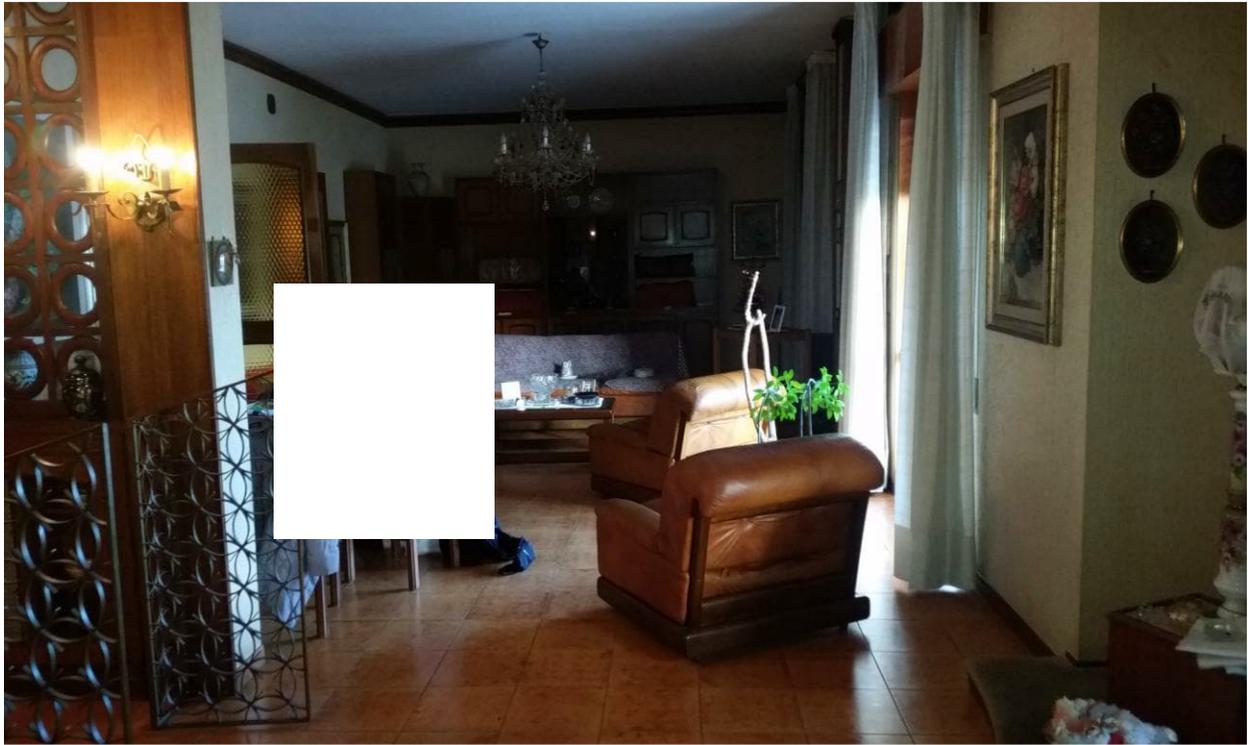


Ingresso



Salone





Salone



Salone -vista dell'ingresso

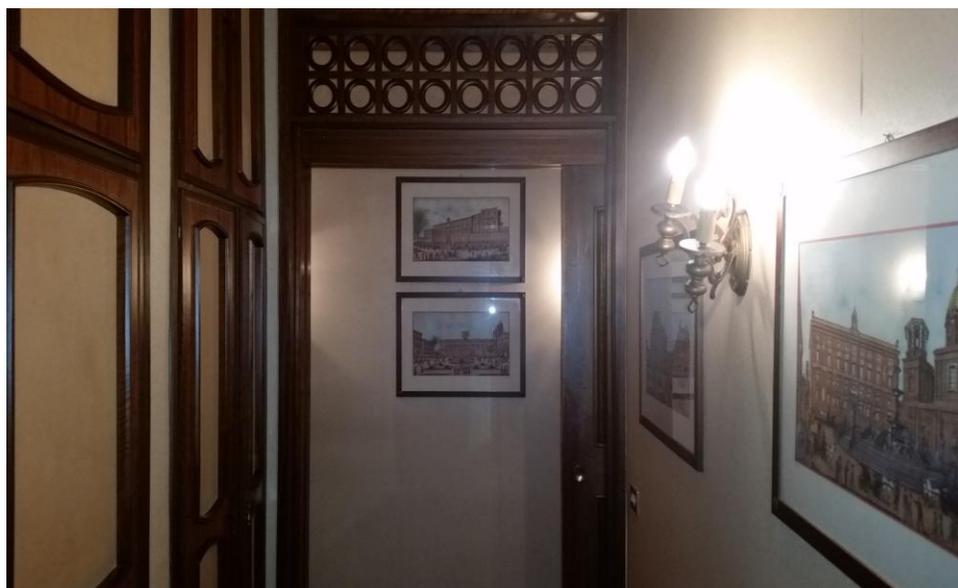




Corridoio



Particolare pavimenti



Corridoio





Soggiorno



Cucina





Corridoio a T



Bagno con antibagno (lavanderia)



Bagno



Bagno principale





Bagno principale



Bagno -apertura su camera da letto



Camera da letto

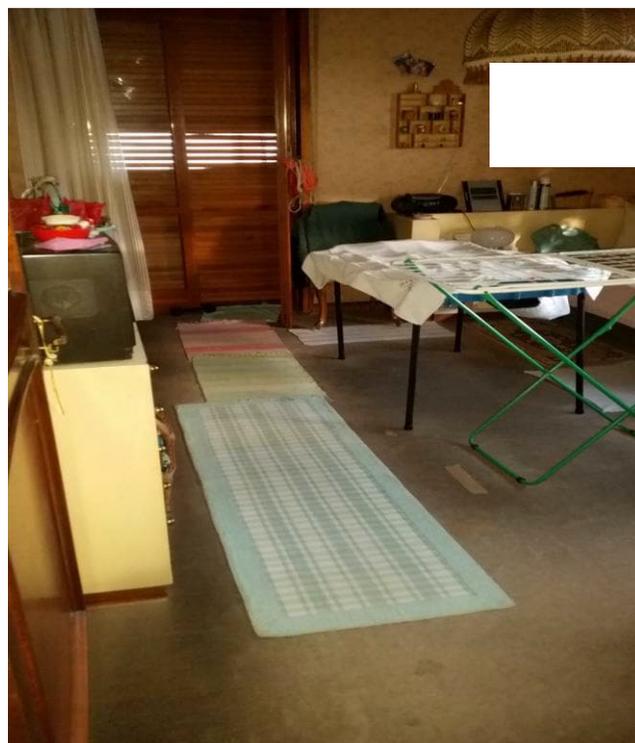


Camera da letto

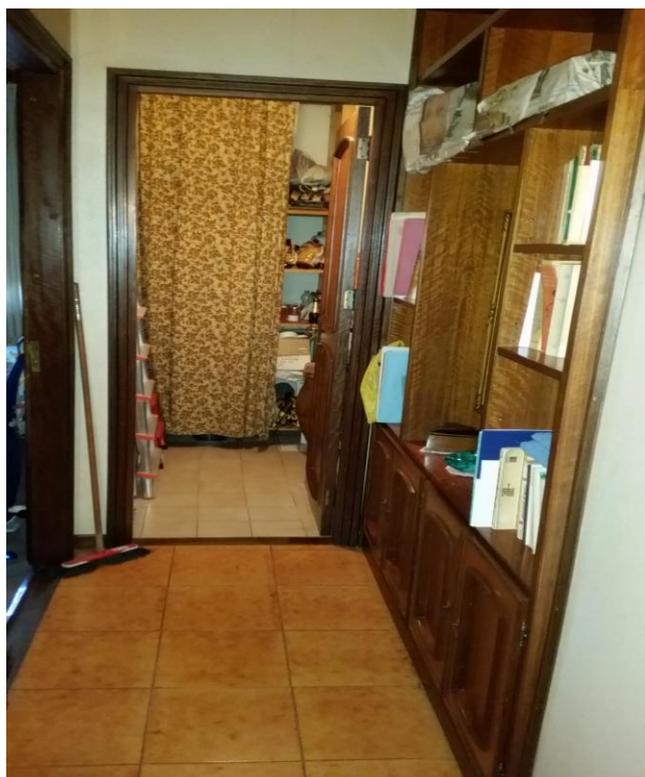




Altro lato corridoio a T



Stanza da letto

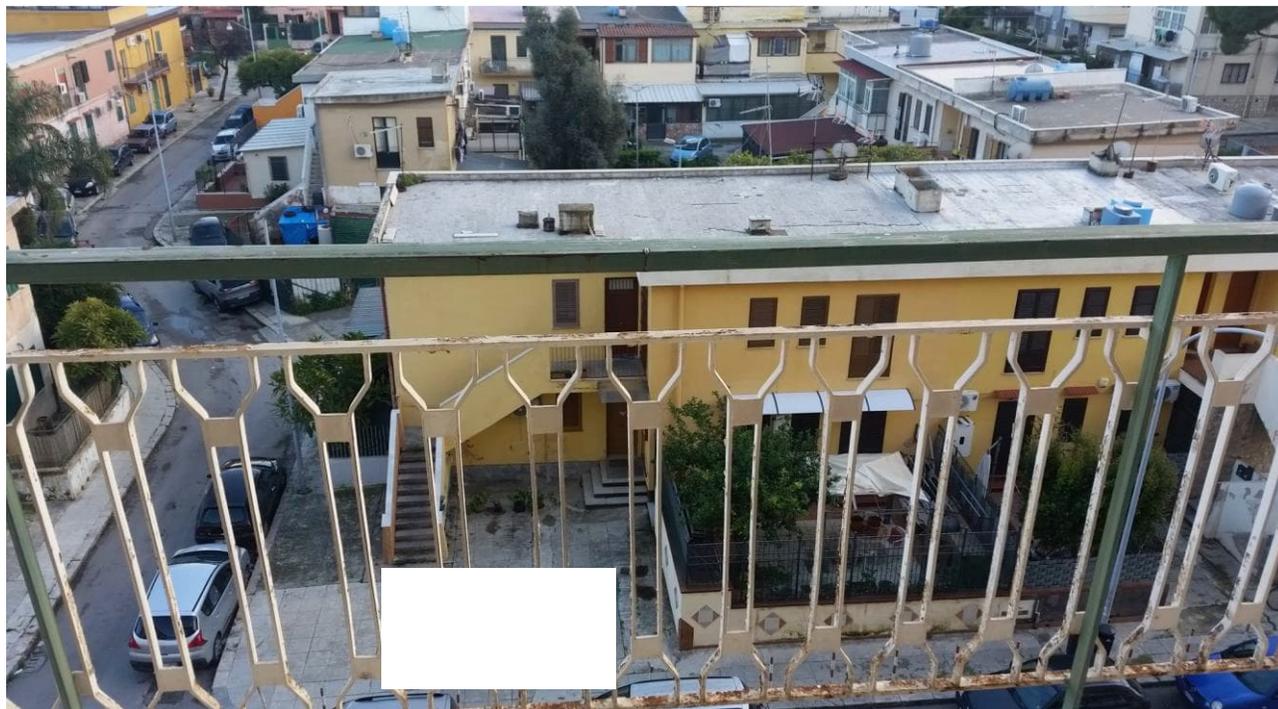


Ripostiglio

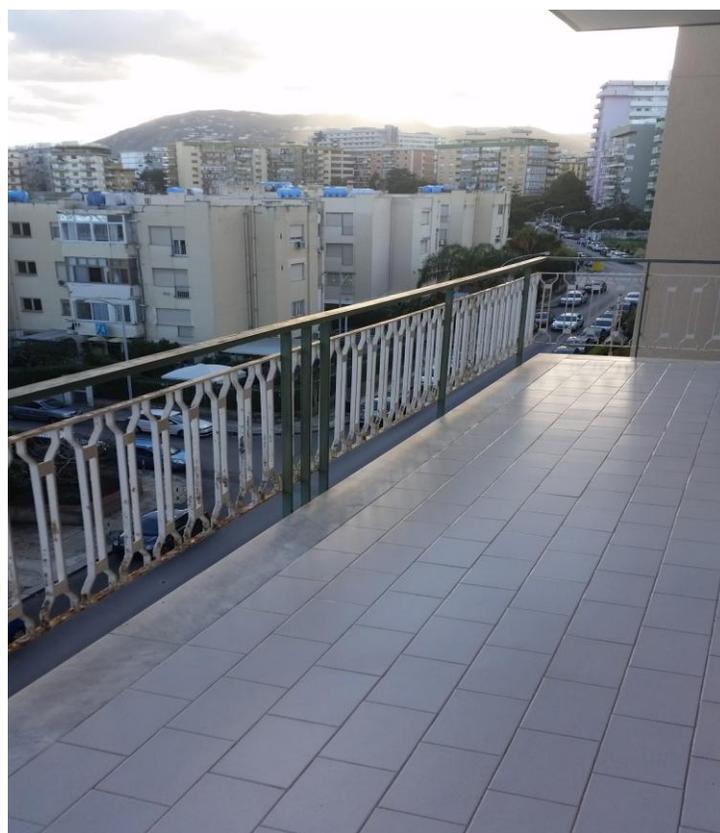


Balcone su via R.Montuoro





Affaccio su via Principale



Balcone su via R. Montuoro Vista lato via R. Siciliana



Si allegano le copie degli avvisi relativi al deposito della Consulenza tecnica, effettuati ai debitori, al creditore precedente e ai creditori intervenuti via pec.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarificazione in merito alle metodologie adottate per il raggiungimento del fine dell'incarico.

Palermo 24/02/2019

Il C.T.U.

Arch. Roberta Stefania Bella

