

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: Dr.ssa Giovanna Debernardi

Lotto n. 1

Proc. Esecuzione Immobiliare 135\2022

Rinvio 16 gennaio 2024

“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 13\01\2023 dall'Ill.ma Sig.ra G.es. **Dott.ssa Giovanna Debernardi** all'esecuzione immobiliare n°135 del 2022; 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:

1. **Fabbricato in Bagheria (Pa), via Ruggero Settimo n. 17, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 500, p.IIa 3132 sub 3.**
2. Fabbricato in Bagheria (Pa), via Ruggero Settimo n. 11, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 500, p.IIa 4979 sub 6.
3. Terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Raiata, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 22, p.IIa 800, 348 e 349 .
4. Terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Angiò, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 14, p.IIa 5132, 5133, 3990, 3992, 3994.

5. Fabbricato in Bagheria (Pa), via Polizzi n. 31, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 13, p.lla 180 sub. 9.

Sopralluogo

La sottoscritta in data 7 settembre del 2023 ha eseguito il primo sopralluogo, visitando il lotto n. 1 e n. 2 entrambi oggetto di pignoramento siti a Bagheria in provincia di Palermo, ed in tale occasione è stato effettuato solo il rilievo fotografico ma non quello metrico che ho effettuato in Via Ruggero Settimo n. 11, in seguito ovvero il 18 settembre. Sempre il 18 settembre con il custode giudiziario ci siamo recati presso i terreni di Bagheria in contrada Baiata e contrada D'Angiò. Il 20 ottobre ho effettuato un sopralluogo infruttuoso in via Polizzi n. 31 (non si è presentato nessuno). Mi hanno permesso l'accesso i debitori, contestualmente mi hanno permesso di effettuare le fotografie e 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. 2
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. 5
QUESITO 2. <i>elenicare 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. 8
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. 9
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
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
ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.	pag. 15
ALLEGATI	pag. 15

Controllo preliminare

Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. Questo procedimento, non tratta di un pignoramento in cui il creditore ha depositato la relazione notarile, in quanto nasce in seguito al fallimento della ██████████. Per questo motivo i documenti in fascicolo sono altri, ma sono completi. Durante la redazione del Modulo, visto che i beni sono svariati, ci si è accorti che alcuni documenti non erano presenti, o non erano sufficienti per procedere con l'esecuzione, questi non completi sono stati esclusi. Pertanto i beni che sono oggetto di valutazione sono supportati dalla giusta documentazione.
2. Sono state depositate le visure catastali sia attuale che storiche.
3. Ho trovato depositato il certificato di stato civile di un solo esecutato e non della moglie.
4. La notifica è stata fatta all'unico esecutato, non alla moglie, che nel frattempo ha cambiato città e non si è ricevuto neanche la notifica.
5. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, sono passati alcuni mesi per controllare la documentazione a supporto della procedura, in seguito è stata data comunicazione scritta, sia ai creditori che

al debitore per informarlo della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso agli immobili, alcuni di questi dati in affitto li ho analizzati, per gli altri è stato più complicato.

Si procederà con un fascicolo per ogni lotto. Nel primo fascicolo verranno elencati tutti i lotti che fanno parte del compendio immobiliare. Nei fascicoli seguenti invece non vi sarà l'elenco ma il lotto specifico come è riportato nella pagina iniziale.

LOTTO 1

Fabbricato in Bagheria (Pa), via Ruggero Settimo n. 17, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 500, p.lla 3132 sub 3.

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

Fabbricato in Bagheria (Pa) al N.C.E.U. fg. 500 p.lla 3132 sub 3.

Il diritto reale che il debitore ha sul bene è un diritto di piena proprietà. Il fabbricato è stato ricevuto è stato ricevuto dal sig. {A} con un atto di donazione il giorno 3 luglio 2007 alle minute del Notaio del Letizia Russo di Palermo repertorio n. 32742, registrato a Palermo in data 23 luglio 2007 al n. 7816 e trascritto a Palermo in data 24 luglio 2007 ai n.ri 55202\35335 ricevuto da potere di {B} e {D}, ai quali detto immobile apparteneva:

al signor {B} per la quota indivisa pari ad 1\2 per acquisto (all'epoca celibe come si legge nell'atto di cui appresso) in virtù dell'atto di vendita del giorno 7 marzo 1989 al n. 162 e trascritto a Palermo in data 17 marzo 1989 ai n.ri 11741\9057 da potere di {E}, {F} e {G}.

Entrambi i coniugi {B} e {D} per la quota indivisa pari ad 1\2 per acquisto fatto dal solo signor Giacomo Di Salvo in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'atto di compravendita del giorno 12 giugno 2006 alle minute del Notaio Letizia Russo di Palermo repertorio n. 31144, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Palermo in data 12 giugno 2006 al n. 5087\1T e trascritto a Palermo in data 2 giugno 2006 ai n.ri 39745\20552 da

potere {B}, al quale la detta quota del detto immobile apparteneva in virtù del sopra citato atto di vendita del giorno 7 marzo 1989 alle minute del Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria repertorio n. 17060.

Difformità catastali:

Il locale nasceva come un ambiente unico con un suo ingresso, oggi è stato inglobato in un'attività diversa ed ha modificato completamente i suoi interni. Nella planimetria catastale, abbiamo lo stato di fatto di ciò che è stato autorizzato, ma non di quello oggi è. Le modifiche apportate sono:

1. la variazione dell'ingresso che oggi avviene lateralmente,
2. l'apertura di una parete, quella dove in planimetria vi sono i gradini e che immette al resto del negozio
3. la modifica dell'apertura in vetrina con una luce più ampia
4. la dismissione del bagno
5. la distribuzione interna diversa ma realizzata con pareti in cartongesso.

Le planimetrie catastali, inoltre differiscono come spazi, ma questi sono suddivisi con pannelli. Il progetto che ha ottenuto l'autorizzazione per la ristrutturazione è difforme da quello che è autorizzato, ma oltre a questo quando ho effettuato il rilievo e ho trovato queste variazioni non ho riscontrato altri abusi

Nel caso in cui il compratore vorrà mantenere la stessa planimetria, bisognerà procedere con una CILA tardiva, con la presentazione di un progetto che riporti le nuove distribuzioni e la dismissione del bagno.

Costi di presentazione Cila tardiva	€	1.300,00
Il tecnico per la presentazione della pratica	€	1.000,00
Aggiornamento catastale	€	500,00

Map. 11/100001 - n. 22879 - Subalterno: 8596247/00002177

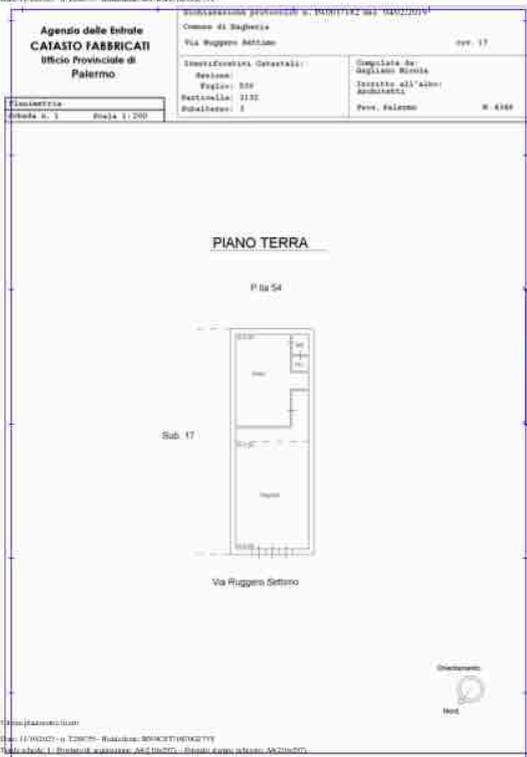


immagine n. 2 mappale castale - immagine 2 planimetria da me rilevata



immagine n. 3 fotografia aerea aggiornata

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



Immagine 4 - La seconda vetrina è la parte di negozio in esecuzione

Questo lotto è un vano commerciale, che si trova all'interno di un fabbricato che da poco è stato ristrutturato ed è diventato un negozio di abbigliamento (immagine 4 - fotografia n. 1), per cui ha una pianta rettangolare con tetto a falde, ed una sola elevazione fuori terra (fotografia n. 2), indubbiamente realizzato in muratura portante con infissi in alluminio come rappresentati in planimetria. Il vano è interno, ovvero il negozio è composto da un primo ambiente ed al nostro si accede da questo ambiente tramite due gradini (fotografia n. 7, 8).

Essendo un locale commerciale si presenta bene (fotografia n. 5), i pavimenti sono rivestiti con un parquet in laminato, le pareti sono intonacate e vi sono dei tramezzi bassi e leggeri che separano le zone espositive, e stato realizzato un controsoffitto per migliorare le luci e attenuare rumori, tutto l'ambiente è condizionato (con le tubazioni che scorrono nel controsoffitto), un magazzino e due spogliatoi (fotografia n. 9, 10, 11, 12, 13, 14). E' stato dismesso il bagno che era stato precedentemente autorizzato, davanti al negozio c'è una piazzetta con delle panchine, il tutto si presenta molto gradevole. Il fabbricato è stato ristrutturato da recente e il tutto è abbastanza godibile (fotografia n. 5).

Tenuto conto che il locale in vendita è solo quello oggetto di pignoramento, si dovrà considerare il ripristino e i lavori da effettuare sono i seguenti:

1. Dismissione della vetrina e ripristino del portoncino d'ingresso come da autorizzazione.
2. Ripristino del bagnetto di servizio.
3. Chiusura della parete di collegamento con l'altra parte del negozio.

Per questi lavori non necessita un computo metrico, ma una valutazione a corpo.

Gli interventi sono:

4. Ripristino della parete € 500,00
5. Realizzazione del bagnetto con misure adeguate ai sensi di legge 1,20 * 1,60 prezzo standard, sanitari + rubinetteria, + parete e porta + lavori edili € 3000,00
6. Ripristino del prospetto a) dismissione della vetrina e trasporto a discarica = € 500,00 b) installazione nuovo portoncino e opere murarie per il ripristino € 3000,00

Per un totale di € 7000,00

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

Il bene è identificato al N.C.E.U. fg. 500 p.la 3132 sub 3.

Da quando è stata realizzata la proprietà ci sono state importanti variazioni, in quanto il fabbricato che era di tipo rurale in piena campagna, oggi è commerciale in centro città, ma l'utilizzo per cui è stato ristrutturato era esattamente la vendita di ortaggi, una sorta di mercato al chiuso.

Pertanto nelle visure storiche si leggono chiaramente i passaggi di proprietà, inoltre il 24 aprile 2009 si ha una variazione di identificativi per un allineamento delle mappe, così da avere un collegamento mappe con il catasto terreni (n. 146 del 2009).

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

Dalle immagini soprariportate, s'individuano diversi fatti ovvero:

a. le planimetrie catastali si riferiscono alla proprietà prima della ristrutturazione che ha ottenuto la l'autorizzazione edilizia;

b. la proprietà ha subito un'ulteriore variazione dopo l' autorizzazione edilizia in quanto il proprietario aveva destinato il locale commerciale a mercato ortofrutticolo.

Le variazioni sono:

1. la variazione dell'ingresso che oggi avviene lateralmente,
2. l'apertura di una parete, quella dove in planimetria vi sono i gradini e che immette al resto del negozio
3. la modifica dell'apertura in vetrina con una luce più ampia
4. la dismissione del bagnetto

La distribuzione interna è diversa ma realizzata con pareti in cartongesso.

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

Piena proprietà in Bagheria (Pa), Via Ruggero Settimo n. 17, locale all'interno di un fabbricato tipo capannone con tetto a falde di una elevazione fuori terra. La proprietà confina con la via Ruggero Settimo, con la piazzetta antistante.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la distribuzione planimetrica ma non si evince la presenza di abusi, le variazioni interne sono realizzate con disimpegni in cartongesso, non vi sono aumenti di cubatura e variazione dei prospetti, ma il bagno è stato dismesso.

La destinazione urbanistica è commerciale - in una ZTO A2 (centro storico).

La destinazione d'uso è commerciale.

La documentazione di supporto della proprietà è composta da:

1. verbale di collaudo di staticità del 28\6\1990 redatto dall'Ing. XXXXXXXXXXXX
2. Autorizzazione di agibilità del 16 luglio del 1990 n. 16213
3. Tassa di Concessione Comunale versamento n. 107 del 13\7\1990.
4. Dichiarazione dell'Ufficiale sanitario del 12 luglio 1990

5. Autorizzazione di agibilità del 16 luglio del 1990 n. 16213
6. CILA redatta presso il Comune di Bagheria pratica edilizia n. 1245\42 del 12\4\2018 n. 26527

valutazione dell'immobile = € 107.599,37

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

Entrambi i coniugi {B} e {D} per la quota indivisa pari ad 1\2 per acquisto fatto dal solo signor {B} in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'atto di compravendita del giorno 12 giugno 2006 alle minute del Notaio Letizia Russo di Palermo repertorio n. 31144, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Palermo in data 12 giugno 2006 al n. 5087\1T e trascritto a Palermo in data 2 giugno 2006 ai n.ri 39745\20552 da potere {B}, al quale la detta quota del detto immobile apparteneva in virtù del sopra citato atto di vendita del giorno 7 marzo 1989 alle minute del Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria repertorio n. 17060.

Il diritto reale che il debitore {A} ha sul bene è un diritto di piena proprietà. Il fabbricato è stato ricevuto con un atto di donazione il giorno 3 luglio 2007 alle minute del Notaio del Letizia Russo di Palermo repertorio n. 32742, registrato a Palermo in data 23 luglio 2007 al n. 7816 e trascritto a Palermo in data 24 luglio 2007 ai n.ri 55202\35335 ricevuto da potere di {B} e {G}, ai quali detto immobile apparteneva: al signor {B} per la quota indivisa pari ad 1\2 per acquisto (all'epoca celibe come si legge nell'atto di cui appresso) in virtù dell'atto di vendita del giorno 7 marzo 1989 al n. 162 e trascritto a Palermo in data 17 marzo 1989 ai n.ri 11741\9057 da potere di {E}, {F} e {G}.

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

Il bene non è regolare dal punto di vista edilizio, in quanto per le modifiche apportate ai fini dell'attività commerciale che vi insiste oggi, non è stata fatta alcuna comunicazione, per cui al fine di avere i documenti in ordine si deve procedere con una Cila tardiva, con i costi già documentati negli altri paragrafi.

Il bene non è regolare neanche sotto il profilo urbanistico. Ma è facilmente risolvibile, procedendo con un cambio di destinazione d'uso. Il titolare dell'attività deve produrre e depositare un'istanza al SUAP, pagare gli oneri in funzione dell'attività e del mq. Non è un limite alla vendita.

Al Comune è stata depositata la pratica per variazioni interne che è stata regolarmente accettata, ma poi non è stata rispettata.

- Trattasi di una zona A2 "centro storico".

La destinazione urbanistica del foglio di mappa una **ZTO A2 "centro storico"** del bene che è identificato al N.C.E.U. fg. 500 p.la 3132 sub 3.

Pertanto secondo la suddivisione del territorio in Z.T.O. con riferimento al piano regolatore generale a cui le presenti norme si riferiscono, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONE A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le parti circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico:

A1 edifici e/o complessi di valore storico artistico e monumentale con pertinenze, giardini storici e aree di contesto;

A2 tessuti urbani di valore storico ambientale.

Il P.R.G. pertanto ha tenuto conto della situazione attuale ed ha individuato le aree da destinare agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, le aree da destinare al mercato di aree pubbliche di tipo settimanale o periodico.

Le norme commerciali sono orientate, alla piena valorizzazione della piccola distribuzione in un quadro di collaborazione ed integrazione con le altre forme di distribuzione commerciale.

- Tra la documentazione non ho trovato l'attestato di prestazione energetica, APE, vista la recente ristrutturazione non ci saranno problemi per l'ottenimento.

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

La proprietà è del debitore ad oggi stata data in affitto alla società [REDACTED] sui contratto scade nel 2024, ed è un negozio di abbigliamento.

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

- **Ipoteca legale iscritta il giorno 26 agosto 2010 ai numeri 47761\10163** – nascente da atto amministrativo del giorno 16 luglio 2010 al repertorio n. 90885\2009, a favore di SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede a Palermo e contro il detto sig. {A} per un capitale di € 79.096,55 ed un montante ipotecario di € 158.193,10 gravante solo su questo bene.

- **Ipoteca giudiziale iscritta il giorno 16 gennaio 2012 ai numeri 47761\10163** – nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 13 dicembre 2011 al repertorio n. 4220\2011, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena e contro il detto sig. {A} per un capitale di € 248.000,00 ed un montante ipotecario di € 300.000,00 gravante sui Lotti da 1 a 10.

- Trascrizione del giorno 4 gennaio 2017 ai nn. 358/284 Atto esecutivo O Cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo – Tribunale di Palermo repertorio n. 10356\2016 del giorno 9 dicembre 2016 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED] SS con sede a Palermo e contro {A}, come sopra identificato, sui lotti sopra menzionati.

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, ed esattamente inesistenza di canoni e pesi.

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 all'affittuario, dichiara che i costi annuali di luce ed acqua ammontano a circa € 1500,00 (condominio ed altri oneri).

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato*

Locale sito al piano terra di via Ruggero Settimo n. 17 a Bagheria (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 500, particella 3132 sub. 3

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, la scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

1. le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al primo semestre 2023, che indica per Fascia/zona centrale - Centro urbano per tipologia relativa a negozi valori oscillanti tra un minimo di € 1.200,00/mq ed un massimo di € 1.800,00/mq;
2. le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa ad attività di € 900,00/mq ed un massimo di € 1.300,00/mq.
3. le quotazioni di Borsino net, che indica per la zona e per tipologia relativa ad attività simili, con questa quadratura, nella zona centrale di Bagheria oscillanti tra un minimo di € 700,00/mq ed un massimo di € 1.100,00/mq.
4. offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (RE MAX Master Home, agenzia immobiliare Sogeco, agenzia immobiliare Casa.it)
5. annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.
6. Dalle fonti sopra citate, in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile e riguardanti particolarmente lo stato

conservativo, applicando gli opportuni coefficienti correttivi, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.350,00/mq.

Il valore medio rilevato (Vmu) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato:

$Vm = Vmu$ (valore medio unitario) x $Stot$ (superficie commerciale)

Consultati questi valori, applicherò il valore di € 1350,00/mq.

piano terra mq. 91,50 x 1350,00 = € 123.525,00

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 0,06.

Piena proprietà in Bagheria (Pa), di un locale commerciale in Via Ruggero Settimo n. 17 N.C.E.U. fg.

500 p.IIa 3132 sub 3:

- fitto lordo mensile	€ 650,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€ 7.800,00

- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 780,00
FITTO NETTO	€. 7.020,00
V= fitto netto/r	
V= 7.020,00/0,06=	€. 117.000,00
VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)	€. 117.000,00
<hr/>	
_ Dal calcolo per stima sintetica	€. 123.525,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€. 117.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 240.525,00\2)	€. 120.262,50
Totale valore dell'immobile	€. 120.262,50
Da sottrarre i costi per il ripristino	€. 7000,00
TOT	€. 113.262,50

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 5%

€ 113.262,50 - 5% = € 107.599,37

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, 2 dicembre 2023

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n. iscrizione 3362

ALLEGATI - CTU 135 del 2022

1. rilievo planimetrico
2. differenza tra la planimetria autorizzata e quella rilevata
3. repertorio fotografico
4. planimetria catastale, mappale catastale, visure catastali aggiornate, visure storiche
5. CILA 12 aprile 2018
6. prot. generale n. 41319 del 12\06\2018
7. planimetria stato di fatto dell'intero
8. planimetria della particella.