

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: Dr.ssa Giovanna Debernardi

**Lotto n. 2**

**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:

<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 2</b>
<b>CONTROLLO PRELIMINARE -</b> Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	<b>pag. 4</b>
<b>QUESITO 1.</b> <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento</i>	<b>pag. 5</b>
<b>QUESITO 2.</b> <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	<b>pag. 7</b>
<b>QUESITO 3.</b> <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	<b>pag. 8</b>
<b>QUESITO 4.</b> <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	<b>pag. 9</b>
<b>QUESITO 5.</b> <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato</i>	<b>pag. 9</b>
<b>QUESITO 6.</b> <i>verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	<b>pag. 10</b>
<b>QUESITO 7.</b> <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<b>pag. 11</b>
<b>QUESITO 8.</b> <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<b>pag. 11</b>
<b>QUESITO 9.</b> <i>verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale</i>	<b>pag. 12</b>
<b>QUESITO 10.</b> <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	<b>pag. 12</b>

<b>QUESITO 11.</b> <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	<b>pag. 12</b>
<b>QUESITO 12.</b> <i>procedere alla valutazione del bene pignorato</i>	<b>pag. 12</b>
<b>QUESITO 13.</b> <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	<b>pag. 14</b>
<b>QUESITO 14.</b> <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>	<b>pag. 14</b>
<b>ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.</b>	<b>pag. 15</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>pag. 15</b>

### **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 sono stati 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 2

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

**Appartamento sito in Bagheria (Pa), Via Ruggero Settimo n. 11, secondo piano, al N.C.E.U. fg. 500 p.IIa 4979 sub 6.**

Il diritto reale che il debitore ha sul bene è un diritto di piena proprietà. Il fabbricato è stato ricevuto dal sig. Di {A} con un atto di successione legittima, in parte dal padre {H} il giorno 3 luglio 2007 e in parte dalla madre {I} e per successiva adozione in seno all'atto di divisione del giorno 3 luglio 2007 alle minute del Notaio Letizia Russo di Palermo repertorio n. 32741 di cui ai precedenti alle minute del Notaio del Letizia Russo di Palermo repertorio n. 32741.

### **Difformità catastali:**

per quanto riguarda la conformità catastale, reperita la planimetria catastale dell'immobile, dopo essere andata in Comune a controllare se vi erano richieste di autorizzazione o altro, in realtà essendo un edificio antecedente al 1967 non ho trovato nulla, nessuna autorizzazione edilizia, fatto il sopralluogo, non vi è alcuna ristrutturazione o variazione che necessita di autorizzazioni o comunicazioni. Non vi sono aumenti di cubatura, variazione di prospetti o modifica sostanziale degli interni, la proprietà è conforme.

Data: 11/10/2023 - n. T299231 - Richiedente: BNNCST70S70G273Y

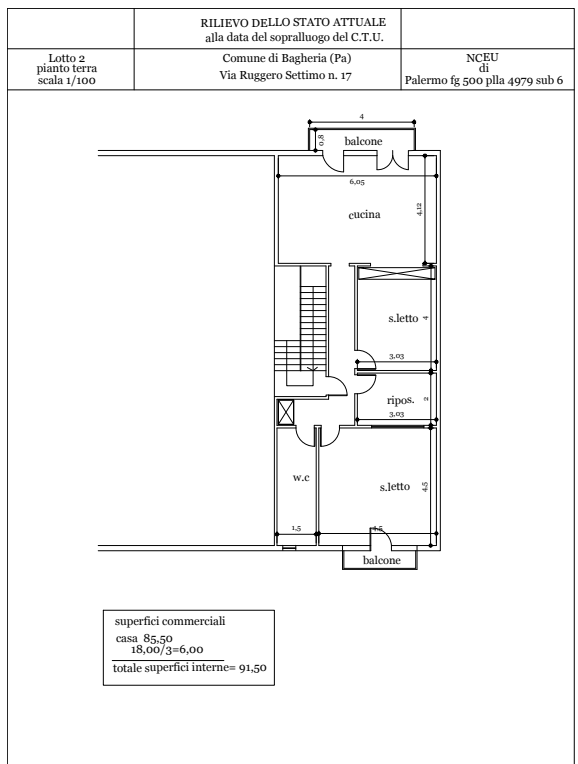
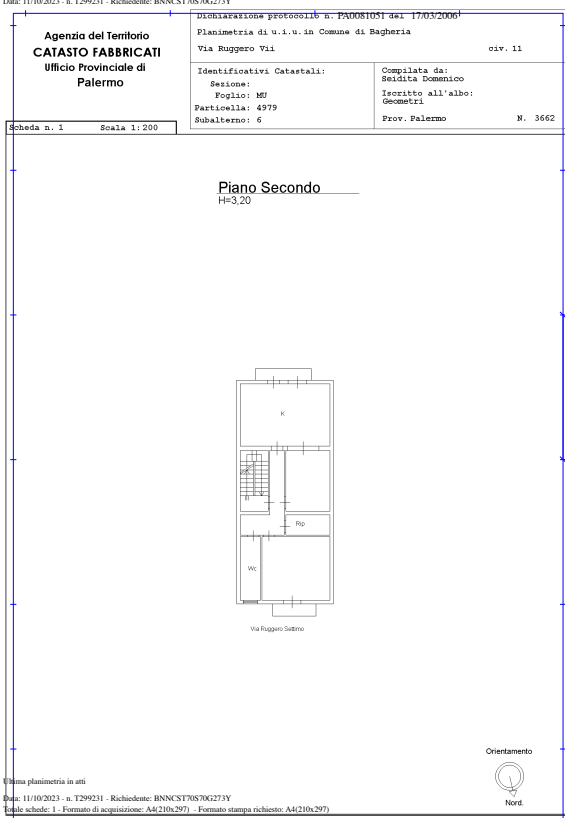


immagine n. 1 mappale castale - immagine n.2 planimetria da me rilevata



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 – prospetto dell'edificio

Questo lotto è un appartamento, un secondo piano di un edificio realizzato antecedentemente al 1967 e non corredato da documentazione edile, (immagine 4 - fotografia n. 1). L'edificio è di quattro elevazioni fuori terra, composto da un negozio al piano terra, uno studio dentistico al primo piano, l'appartamento oggetto di esecuzione al secondo piano ed un ultimo appartamento nel terrazzo del terzo piano.

Non c'è portineria, non c'è ascensore ma solo il corpo scala.

Realizzato in muratura portante con infissi in alluminio, tetto a terrazza e balconcini con ringhiera in ferro, presenta un bellissimo affaccio principale davanti alla villa Comunale vicino a Villa Palagonia (fotografie n. 1\2), ma è un edificio stretto e alto senza particolari pregi (fotografia n. 3). Non vi è portineria, ma da un portoncino si accede al corpo scala (fotografia n. 2\3), con passamano in ferro e gradini rivestiti in marmette, che conduce linearmente ad un appartamento per piano.

All'appartamento vi si accede tramite un portoncino rinforzato (fotografia n. 3), i pavimenti sono rivestiti con mattoni di scaglie di marmo (fotografia n. 4), le pareti sono intonacate e colorate, gli infissi interni sono quelli originali, impiallacciati, quelli esterni sono stati sostituiti con quelli in alluminio (fotografia n. 6).

L'appartamento non è stato mai ristrutturato, le condizioni non sono ottimali, (fotografie n. 8, 9, 10), come riscaldamento abbiamo solo una pompa di calore, non tutto l'appartamento è climatizzato. Una stanza da letto (quella delle ragazze) essendo centrale non ha finestre, in quanto formava un ambiente unico con la cucina e il soggiorno ed è stato suddiviso con un armadio. Vi è un ripostiglio (fotografia n. 14) ed un solo bagno in buone condizioni ma è datato, con rivestimenti in ceramica diversi per pareti e pavimento, i sanitari che per la rubinetteria (fotografia n. 15).

**Le superfici sono individuate nella planimetria.**

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

Il bene è identificato al N.C.E.U. fg. 500 p.la 4979 sub 6.

L'edificio e l'appartamento non hanno subito alcun cambiamento, in Comune non esiste alcuna documentazione autorizzativa e non è obbligatoria in quanto è antecedente al 1967.



Pertanto nelle visure storiche si leggono chiaramente i passaggi di proprietà, inoltre il 20 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:

1. la planimetria catastale è conforme;
2. la proprietà non ha subito variazioni rispetto all'accatastamento.

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

Piena proprietà in Bagheria (Pa), Via Ruggero Settimo n. 11, edificio vecchio di n. 4 elevazioni fuori terra. La proprietà confina con la via Ruggero Settimo, con edifici laterali.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per la distribuzione planimetrica dal sopralluogo non ho riscontrato la presenza di abusi.

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

La destinazione d'uso è sempre residenziale.

Non ho trovato documentazione di supporto della proprietà è composta da:

**valutazione dell'immobile = € 81.150,75**

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

Il diritto reale che il debitore ha sul bene è un diritto di piena proprietà. Il fabbricato è stato ricevuto dal sig. Di Salvo Giuseppe con un atto di successione legittima, in parte dal padre {H} il giorno 3 luglio 2007 e in parte dalla madre {I} e per successiva adozione in seno all'atto di divisione del giorno 3 luglio 2007 alle minute del Notaio Letizia Russo di Palermo repertorio n. 32741 di cui ai precedenti alle minute del Notaio del Letizia Russo di Palermo repertorio n. 32741.

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

Il bene è regolare sia sotto il profilo edilizio che quello urbanistico.

Al Comune non ho trovato documentazione di supporto, non è necessaria vista la vetustà dell'edificio ma indica pure che è vendibile.

**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.lla 4979 sub 6.

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.**

- Tra la documentazione non ho trovato l'attestato di prestazione energetica, APE, ma visti gli interventi sugli infissi esterni e le buone condizioni dell'appartamento 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 ad una signora che ha due figlie in affidamento e il cui contratto scade nel 2024.

**QUESITO 8.** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul 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] con sede a Palermo e contro {A}, come sopra identificato, sui lotti sopra mensionati.

**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 € 20,00 mensili (condominio ed altri oneri).

**QUESITO 12.** *procedere alla valutazione del bene pignorato*

Appartamento al secondo piano sito di via Ruggero Settimo n. 11 a Bagheria (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 500, particella 4979 sub. 6

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 agli appartamenti valori oscillanti tra un minimo di € 500,00/mq ed un massimo di € 750,00/mq;

2. le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa di € 600,00/mq ed un massimo di € 900,00/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 € 1.200,00/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 € 750,00/mq.

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

$$Vm = Vmu \text{ (valore medio unitario)} \times Stot \text{ (superficie commerciale)}$$

Consultati questi valori, applicherò il valore di € 780,00/mq.

**piano terra mq. 91,50x 780,00 = € 71.370,00**

#### **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 0,38.

**Appartamento al secondo piano sito di via Ruggero Settimo n. 11 a Bagheria (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 500, particella 4979 sub. 6:**

- fitto lordo mensile	€. 350,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€. 4.200,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 420,00
<b>FITTO NETTO</b>	<b>€. 3.780,00</b>
V= fitto netto/r	
V= 3.780,00/0,038=	€. 99.473,68
<b>VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)</b>	<b>€. 99.473,68</b>

---

_ Dal calcolo per stima sintetica	€. 71.370,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€. 99.473,68

---

<u>VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 170.843,68\2)</u>	<u>€ 85.421,84</u>
<b>Totale valore dell'immobile</b>	<b>€ 85.422,00</b>

**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%**

**€ 85.422,00 - 5% = € 81.150,75**

**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 allegati alla perizia

Palermo li,

30 novembre 2023

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n. iscrizione 3362

## **ALLEGATI**

### **LOTTO N. 2 - CTU 135 del 2022**

1. rilievo planimetrico
2. repertorio fotografico
3. planimetria catastale, mappale catastale, visure catastali aggiornate, visure storiche