

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: Dr.ssa Giovanna Debernardi

Lotto n. 5

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

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

Sopralluogo

La sottoscritta Il 20 ottobre ha effettuato un sopralluogo infruttuoso in via Polizzi n. 31 (non si è presentato nessuno), il 13 febbraio del 2024, grazie alle ricerche incrociate del custode si è riusciti ad entrare per visitare il lotto, in tale occasione è stato effettuato sia il rilievo grafico che fotografico e il custode giudiziario ha messo in atto la custodia, considerando che la proprietà è stata data in affitto a terzi.

La perizia di questo lotto sarà così distinta:

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>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 8
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. 15
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. 15
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 **SSSS** 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 5

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



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

Garage piano terra in Bagheria (Pa) al N.C.E.U. fg. 13 p.IIa 180 sub 9.

Il diritto reale che il debitore ha sul bene è un diritto di 1/2 di piena proprietà. Il fabbricato è stato ricevuto è stato ricevuto dal {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 {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.

Diffornità catastali:

La planimetria catastale, non differisce come spazi, ma questi sono suddivisi con piccoli soppalchi. Non è stato presentato alcun progetto che ha ottenuto l'autorizzazione per la realizzazione di questi che comunque sono antecedenti al 1967. Non ho riscontrato altre tipologie di abusi.

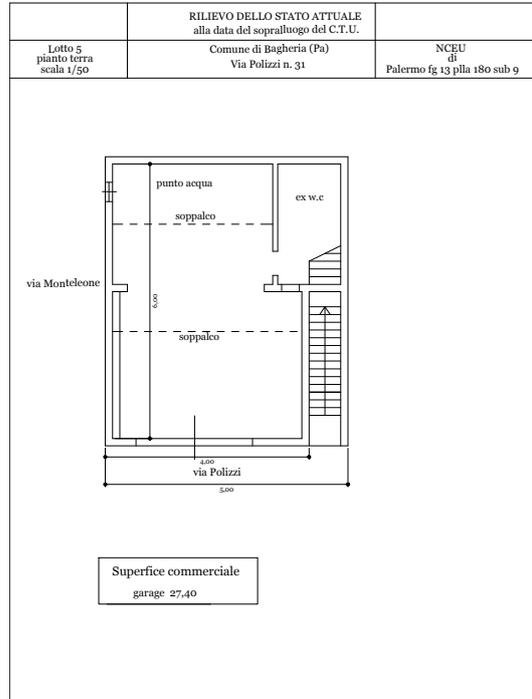
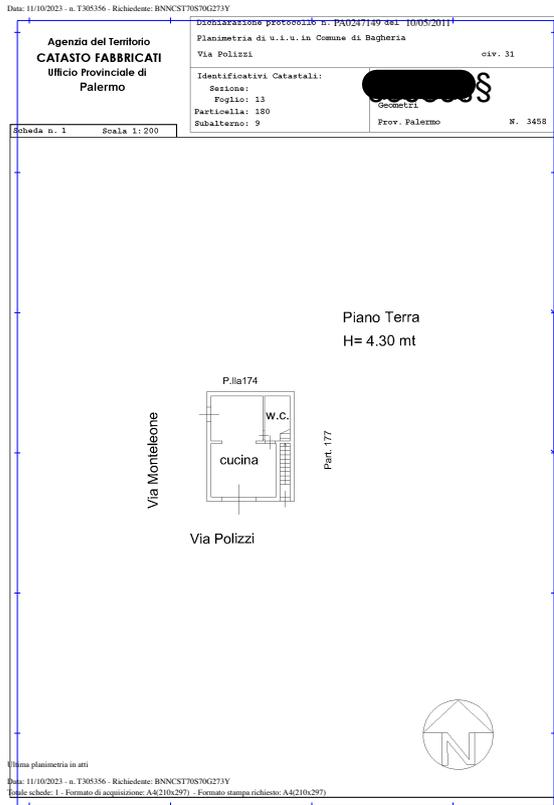


immagine n. 2 mappale castale - immagine 2 planimetria da me rilevata



immagine n. 3 fotografia aerea aggiornata

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

Questo lotto è un garage, che si trova al piano terra di un fabbricato antecedente al 1967 (fotografie n. 1, 2, 3, 4), di pianta rettangolare presenta due ambienti ormai non più separati, entrambi soppalcati. (fotografie n. 5, 6). Si accede tramite una saracinesca in ferro delle dimensioni di 2,20 x 2,40, il pavimento è in battuto di cemento e la porta laterale, segnata in planimetria è stata chiusa dall'interno. I soppalchi vi si raggiungono tramite delle scalette in legno a pioli, il wc laterale è stato dismesso (fotografie n. 7, 8, 9, 10, 11, 12) . Vi è un punto acqua.

Tenuto conto che il locale è in cattive condizioni e che non ha mai subito alcun intervento di ristrutturazione o adeguamento alle normative vigenti, si consiglia al nuovo compratore di:

1. Dismettere i materiali di risulta e
2. rifare l'impianto elettrico
3. Se non si usa la porta laterale procedere con un nuovo accatastamento
4. Controllare il punto acqua e rifare l'impianto
5. Regolarizzare i soppalchi ed accatatarli.

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

Garage in Bagheria (Pa), il bene è identificato al N.C.E.U. fg. 13 p.la 180 sub 9.

Da quando è stata realizzata la proprietà, che è un piano terra di una palazzina di due elevazioni, realizzata in muratura portante, in stile, con balconcini in ferro e tetto a terrazza, non ci sono state variazioni e lo si può vedere dai disegni che sono stati presentati qualche decennio fa all'ufficio tecnico del comune.

Vi sono state fatte nel tempo delle opere precarie, tipo i soppalchi misti in ferro e legno, ma nessun'opera di muratura, nessun adeguamento alla normativa tecnica vigente e alla fine dobbiamo considerare che si presenta in condizioni mediocri.

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 sono conformi;
- b. la proprietà non ha subito variazioni tranne i soppalchi. .

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

1\2 di un garage\magazzino sito in Bagheria (Pa), Via Polizzi n. 31, piano terra di una palazzina in stile vicino al centro storico di Bagheria.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale sia per la distribuzione planimetrica che per la consistenza, le uniche variazioni interne sono i soppalchi realizzati in ferro e legno, non vi sono aumenti di cubatura e variazione dei prospetti.

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

La destinazione d'uso è commerciale.

Valore finale del bene € 12.680,00 - 5% = € 12.046,00

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 Di Salvo Giuseppe nato a Palermo il 21\06\1978 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. 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 è regolare dal punto di vista edilizio, in quanto le modifiche apportate non creano aumento di cubatura, non modificano i prospetti e sono pure amovibili.

In passato

Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico.

Al Comune è stata depositata la pratica prima del 1967.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde sia alla consistenza catastale che per la distribuzione planimetrica.

- 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. 13 p.la 180 sub 9.

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 le condizioni sarà impossibile ottenerlo.

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

La proprietà è sia del debitore che del fratello ad oggi stata data in affitto senza alcun titolo, ad un signore che lo usa come officina, ripostiglio e garage.

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] 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 € 150,00.

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato*

Garage sito al piano terra di via Polizzi n. 32 a Bagheria (Pa), iscritto al NCEU del Comune di Bagheria fg. 13, p.la 180 sub. 9.

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 magazzini valori oscillanti tra un minimo di € 300,00/mq ed un massimo di € 600,00/mq;
2. le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa ad attività di € 400,00/mq ed un massimo di € 800,00/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 € 350,00/mq ed un massimo di € 700,00/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.

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 € 400,00/mq.

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

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

Consultati questi valori, applicherò il valore di € 400,00/mq.

piano terra mq. 27,40 x 400,00 = €. 10.960,00

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.

1\2 proprietà in Bagheria (Pa), di un garage in Via Polizzi n. 31 N.C.E.U. Comune di Bagheria fg. 13, p.IIa 180 sub. 9.

- fitto lordo mensile	€. 80,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€. 960,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 960,00
FITTO NETTO	€. 864,00
V= fitto netto/r	
V= 864,00/0,06=	€. 14.400,00
<u>VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)</u>	<u>€. 14.400,00</u>
_ Dal calcolo per stima sintetica	€. 10.960,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€. 14.400,00
<u>VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 25.360,00\2)</u>	<u>€ 12.680,00</u>
Totale valore dell'immobile	€ 12.680,00

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

Atteso che nella vendita forzata non è prevista la garanzia per i vizi, si procede con l'abbattimento del prezzo finale del 5%

€ 12.680,00 - 5% = € 12.046,00

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

La proprietà è pignorata per 1\2 pertanto 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,

26 febbraio 2024

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n. iscrizione 3362

ALLEGATI - CTU 135 del 2022

1. verbale di sopralluogo
2. rilievo planimetrico
3. differenza tra la planimetria autorizzata e quella rilevata
4. repertorio fotografico
6. planimetria catastale, visure catastali aggiornate, visure storiche
7. nominativi per garante
8. invio alle parti
9. parcella