

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Riferimento:

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(R.G.Es. 108/2021)

RELAZIONE PERITALE

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Arch. Ester La Marca

Palermo, 18/10/2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Ester La Marca



N. 4937 Albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo
Studio: Via Ammiraglio Persano 58 – 90142 Palermo
Cell. 3280504279

e-mail: ester.lamarca@archiworldpec.it

INDICE

Premessa	pag 3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag 4
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag 5
3. Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato	pag 7
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag 7
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag 8
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag 9
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag 11
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag 11
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag 11
10. Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo	pag 12
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag 12
12. Procedere alla valutazione dei beni	pag 12
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag 16
14. Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag 16
15. Elenco documentazione allegata	pag 17

Premessa

La sottoscritta Arch. Ester La Marca, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per la categoria Architetti, nominata esperto stimatore nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] veniva invitata, con nomina del 12/09/2022 a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico peritale sui quesiti posti dalla S.V.I. che sono qui di seguito riportati:

- 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***
- 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***
- 3 - Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.***
- 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***
- 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***
- 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***
- 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***
- 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***
- 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***
- 10 - Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo.***
- 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***
- 12. Procedere alla valutazione dei beni.***
- 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***
- 14. Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

La sottoscritta, in data 22/09/2022 giurava la suddetta c.t.u. e in data 02/01/2023 inviava per via telematica il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. eseguito con la dottoressa Laura La Loggia, nominata custode dell' immobile pignorato.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento.

La data di inizio delle operazioni, fissata per il giorno 01/02/2023, veniva comunicata a mezzo posta elettronica certificata alla parte esecutata e ai creditori.

Il giorno prefissato alle ore 15,30, la sottoscritta, si recava insieme alla dott.sa La Loggia presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per l'individuazione dello stesso, e per prendere informazioni sulla proprietà e stato di possesso; iniziavano pertanto le operazioni peritali e di sopralluogo. Si è presa visione dei luoghi ed ispezionata l'unità immobiliare, procedendo alla verifica, attraverso un rilievo metrico e fotografico, dello spazio interno ed esterno e della rispondenza tra l'immobile descritto nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, rilevandone, altresì, la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione.

Veniva, quindi, redatto il verbale di rito e si concludevano le operazioni di sopralluogo.

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Dall'atto di compravendita e dalla storia del dominio, si evince che [REDACTED]
[REDACTED]
del seguente immobile pignorato (con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2021 ai nn.16258/21000) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] e che si riporta testualmente:

"fabbricato sito in Palermo alla via Belmonte Chiavelli n. 159, articolato tra piano primo e secondo; composto da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, w.c. e due stanze a piano primo, due stanze con due terrazze al piano secondo; confinante con la detta

via Belmonte Chiavelli, con la proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo se altri o loro aventi causa, riportato nel catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 84, particella 302 sub 4, via Belmonte Chiavelli n. 159, Piano 1-2 Categoria A/4 Classe 4, Cons. 6 vani, R.C. Euro 151,84"

Il suddetto immobile corrisponde all'immobile pignorato.

2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto della presente relazione, è formato da un immobile in categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare) posto ai piani primo e secondo di una palazzina con n. 2 piani fuori terra.

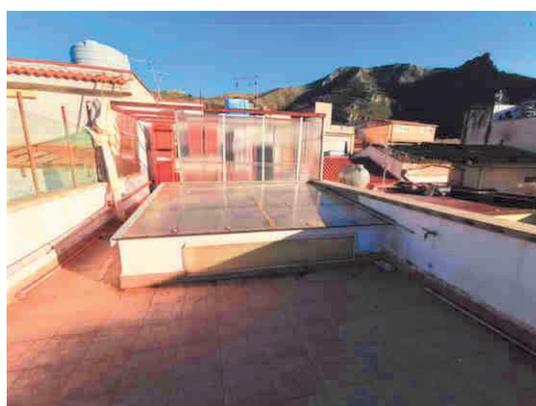
E' un immobile per civile abitazione sito in via Belmonte Chiavelli 159, una strada di edilizia economica e popolare nel quartiere omonimo nella periferia di Palermo, al di là del viale della Regione Siciliana.



La suddetta zona è a destinazione residenziale e commerciale, è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed è servita da esercizi pubblici e commerciali. I collegamenti al centro della città sono garantiti dal Viale della Regione Siciliana tramite mezzi pubblici .

L'immobile confina a Nord-est con la via Belmonte -Chiavelli, a Sud con area condominiale privata a Est ed a ovest con altra proprietà.

L'immobile, esternamente si presenta in buono stato di manutenzione ed è caratterizzato da una copertura piana con terrazzo. L'accesso avviene dal civico n. 159 della via Belmonte Chiavelli attraverso un portoncino in ferro e salendo una scala ad una rampa, sulla destra, si trova la porta di ingresso dell'appartamento; quest'ultimo segue uno sviluppo longitudinale, un corridoio stretto e lungo disimpegna una camera da letto con balcone sul prospetto principale, un soggiorno con annesso ripostiglio, un bagno con doccia e una cameretta. Il corridoio è illuminato da un pozzo luce su cui di affacciano il bagno ed il soggiorno. Dalla porta di ingresso, subito a destra, percorrendo uno stretto corridoio (4,40 mt x 72 cm circa) si trova una rampa di scale che arriva al secondo piano composto da un'ampia cucina –soggiorno, un terrazzo (in parte occupato dal pozzo luce sottostante) ed un ulteriore terrazzino a Nord/est sulla via Belmonte Chiavelli, adibito a veranda e con annesso un bagno con doccia.



L'immobile risulta essere completo in ogni sua parte con finitura di civile abitazione: pavimenti in gres di media qualità, pareti dipinte con idropittura tipo ducotone, infissi in pvc e porta di ingresso blindata. In prossimità del pozzo luce si sono rilevate delle macchie di umidità e relativa esfoliazione dell'intonaco.

La fornitura di acqua potabile ed energia elettrica avviene tramite allacciamento alla rete idrica ed elettrica cittadina. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite allaccio alla rete fognaria cittadina .

Dal punto di vista termico, per il riscaldamento l'immobile risulta sprovvisto di caldaia ed è dotato di scaldabagno per la produzione di ACS e n. 3 pompe di calore.

L'impianto elettrico e idrico, sottotraccia sono funzionanti ma privi di certificazioni.

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.*

In data 10/12/2022 la sottoscritta ha richiesto all' U.T.E. di Palermo, il rilascio della visura e della planimetria catastale del bene oggetto della seguente relazione.

Dall'esame di tale documentazione si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione è rispondente a quello indicato in planimetria ed in visura catastale. Gli identificativi catastali del bene pignorato, sono i seguenti:

- foglio 84, p.lla 302 sub 4, cat. A/4, classe 4, consistenza 6, vani, superficie catastale escluse aree scoperte 118 mq, rendita euro 151,84, via Belmonte Chiavelli n. 159 piano 1-2 Palermo.

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo è stato accertato che la situazione dei luoghi corrisponde alla situazione riportata in planimetria catastale ad eccezione del piano secondo in cui è stata realizzata una veranda, con annesso bagno con doccia.

4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

Piena ed intera proprietà dell'immobile categoria A/4 per civile abitazione sito in Palermo in via Belmonte Chiavelli n. 159 al piano primo e secondo composto da

esistente composto da piano terra e piano primo in via Belmonte Chiavelli 73/75 acquistato da [REDACTED].

- 2) Per aver edificato (ampliato) la rimanente parte dell'edificio entro settembre 1967 in assenza di licenza edile.

Le oblazioni sono state calcolate secondo la tipologia di abuso n. 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori) e sono state pagate a mezzo di bollettini postali.

A completamento della richiesta di concessione in sanatoria dovranno essere redatti, da tecnici abilitati, il certificato di idoneità statica, la perizia giurata, il DOCFA, l'APE e per ultima la SCA per il rilascio dell'abitabilità.

Il 09/06/2023 con prot. 723690 il Comune rispondeva a mezzo pec di non aver reperito alcun'altra pratica edilizia oltre quella di condono in merito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Il 19/09/2023 la sottoscritta si è recata presso la S.A.S. TD di Palermo per la consultazione dei voli aerofotogrammetrici per verificare e/o datare l'epoca dei due abusi di ampliamento sopradescritti.

L'aerofotogrammetria del 1955 non "inquadrava" la zona in cui ricade l'immobile, in quella del 1968 erano già stati edificati il piano terra, il piano primo e il secondo, nelle aerofotogrammetrie del 1976 e del 1981 l'immobile aveva già la conformazione attuale ad eccezione della veranda del secondo piano.

La planimetria catastale non è del tutto fedele allo stato di fatto e più precisamente al piano secondo è stato abolito parte di un tramezzo per creare un unico ambiente ed il terrazzino prospiciente su la via Belmonte –Chiavelli è stato chiuso per realizzare una veranda annettendo ad essa un bagno con doccia.

Le suddette modifiche, tenendo conto anche delle aerofotogrammetrie consultate sono postume rispetto alla richiesta di concessione in sanatoria, non sono sanabili e va ripristinato lo stato dei luoghi.

7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è disabitato.

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, si riscontra la seguente:

Palermo [REDACTED] ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile [REDACTED] notaio Cardinale Flora di Palermo ([REDACTED]), importo totale 229.990,00 Euro, importo capitale 114.919,63 Euro, tasso annuale del 5,030%, durata anni 30. Unità negoziale 1. Palermo NCEU fgl.84 p.IIa 302 sub.4, VIA BELMONTE CHIAVELLI n° 159, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6; posto ai piani 1°, 2°. Quote di proprietà: Banco Popolare-società cooperativa (favore) sede di Verona C.F. 03700430238 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED].

• Palermo [REDACTED] ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile [REDACTED] notaio Cardinale Flora di Palermo ([REDACTED]) importo totale 229.990,00 Euro, importo capitale 114.919,63 Euro, tasso annuale del 5,030%, durata anni 25. Unità negoziale 1. Palermo NCEU fgl.84 p.IIa 302 sub.4, VIA BELMONTE CHIAVELLI n° 159, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6; posto ai piani 1°, 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Lodi s.p.a. (favore) sede di Lodi C.F. 05754690963), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED].

9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

Dal PRG l'immobile ricade in zona: B0b Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 (tessuti urbani storici) facenti parte delle borgate.

10. Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo

Dall'esame della documentazione sull'immobile pignorato non risultano pesi od oneri di altro tipo.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sull'immobile non gravano spese condominiali in quanto non è stato costituito un condominio.

12. Procedere alla valutazione dei beni.

Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei due metodi estimativi applicati (non ritenendo opportuno utilizzare il metodo determinato con il costo di costruzione in quanto l'immobile ha caratteristiche comuni, per destinazione e tipologia a tanti altri immobili dello stesso comune) :

- Metodo di stima sintetico
- Metodo di stima analitico

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto all'obiettivo della stima.

Il problema estimativo consiste in questo caso nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento all'attualità.

La sottoscritta procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzitutto con il metodo di confronto, (stima sintetica), che si esplica attraverso due fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima la scrivente ha eseguito una serie di indagini di mercato, avvalendosi dell'aiuto di agenzie immobiliari richiedendo i prezzi di vendita e locazione relativi alla zona. E' stato inoltre consultato l'Osservatorio dei valori immobiliari realizzato a cura del dipartimento del territorio nazionale, direzione centrale SS.TT.EE.

Ulteriore elemento di prova del più probabile valore di mercato può scaturire dall'applicazione della stima analitica.

Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima a reddito, la cui procedura si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile urbano da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il calcolo dell'accumulazione dei redditi netti futuri annui dell'immobile al saggio di capitalizzazione di cui sopra.

Partendo dai dati metrici dimensionali (secondo il D.P.R .138/98) dell'immobile, e utilizzando entrambi i metodi di stima, si determinerà con la media tra i due, il valore stesso dell'immobile.

Al quale verranno poi detratti gli importi per le relative spese di ripristino dello stato dei luoghi concernenti la parte abusiva e non sanabile.

- Dati metrici dimensionali

Altezze

Altezza utile interna piano primo H 3,03 ml

Altezza utile interna piano secondo H 2,80 ml

Superfici

Superficie lorda Piano 1 mq 82,00 c.a.

Superficie lorda Piano 2	mq	35,00 c.a.
Superficie lorda (a) Piano 1+ 2	mq	117,00 c.a
Superficie esterna Piano1	mq	3,60 c.a.
Superficie esterna Piano 2	mq	28,00 + mq 6,69

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare:

-al 30% fino a metri quadrati 25,

-al 10% per la quota eccedente,

Superficie commerciale = a +30% di 25 mq + 10% di 3 mq +30% di 6,70 mq

Superficie commerciale= 117,00 mq + 7,50+0,30 +2,01 = 126,81 mq

Superficie commerciale **mq 126,81**

- ***Stima dell'immobile***

- Stima a valore commerciale (stima sintetica)

Fa riferimento ai valori delle compravendite più recenti di immobili simili per tipologia e zona, ai valori delle banca dati delle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, del Borsino Immobiliare, per immobili siti nel medesimo comune, zona periferica definita per abitazioni di tipo economico e a destinazione residenziale.

Superficie commerciale mq. 126,81

Costo al mq Euro

Mq 126,81 x 718,00 Euro = Euro 91.049,58

- Stima a reddito (stima analitica)

Questo metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese per ottenere il reddito netto che viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione del prezzo di locazione occorre calcolare la Superficie Utile netta dell'immobile che si misura al netto delle murature esterne delle pareti interne e sommata alla superficie omogeneizzata delle aree esterne che va calcolata come per la superficie commerciale.

Superficie utile netta piano 1 +piano 2 = mq 66,69 + mq 30,9= mq 97,59

Superficie esterna omogeneizzata: mq 9,80 ca.

Superficie Utile Netta totale: mq 107,40 c.a

Reddito lordo annuo presunto

(Euro/mq x mese) = 2,95 x 107,40 x 12) Euro 3.801,96

Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti (20%) Euro 760,38

Restano Euro 3.041,58

Valore capitale al tasso del 2,5%: Euro 3.041,58 /2,5% Euro 121.663,00

(Euro 91.049,58 + Euro 121.663,00) / 2 = Euro 106.356,29

Valore dell'immobile: Euro 106.356,29

Valore dell'immobile arrotondato: Euro 106.350,00

- Detrazioni

Come precedentemente esposto non è possibile sanare i lavori di ampliamento al piano secondo (veranda e bagno) effettuati sull'immobile, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi. Per i lavori di ripristino si stima un importo di circa Euro 1.237,00 (v. computo metrico allegato 3).

•	Ripristino stato dei luoghi	- Euro	1.237,00
•	SCA	- Euro	1.000,00
•	DOCFA	- Euro	500,00
•	APE	- Euro	150,00
•	Spese Tecniche (compreso CILA)	- Euro	1.500,00
	sommano	- Euro	4.387,00

valore immobile: Euro 106.350,00 – Euro 4.387,00= Euro 101.963,00

Al fine di rendere competitivo il prezzo della vendita forzata, rispetto a quella nel libero mercato, e considerato lo stato dell'immobile, applicando una riduzione del 25%, il valore dell'immobile diventa Euro 76.472,25

Valore stimato base d' asta arrotondato:

Euro 76.470,00 (Euro settantaseimilaquattrocentosettanta,00)

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, verrà venduto per l'intera quota.

14. Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dall'estratto di matrimonio si evince che

15. Elenco della documentazione allegata

○ **Allegato 1 :**

- Relazione fotografica

○ **Allegato 2 :**

- Atto di compravendita del [REDACTED]
- Atto di donazione del [REDACTED]
- Certificato di matrimonio
- Verbale di Sopralluogo del 01/02/2023

○ **Allegato 3 :**

- Aerofotogrammetria google map
- Stralcio PRG
- Progetto di ampliamento approvato dalla C.E il 10/10/1958
- Richiesta Concessione in sanatoria del 28/04/1986
- Visura storico-catastale
- Planimetria catastale
- Planimetria stato di fatto
- Computo metrico lavori di dismissioni

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G. Es., e ringraziando per la fiducia rimette alla S.V. I. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 18/10/2023

II C.T.U.

Dott. Arch. Ester La Marca

