



Firmato digitalmente da:

GIULIA BELLAVISTA

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE N° 395/2021 R.G.**

**LOTTO UNICO**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli**

**C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista**

## **SOMMARIO**

<b>A. Premessa.....</b>	<b>Pag 4</b>
<b>B. Scopo della perizia.....</b>	<b>Pag 4</b>
<b>C. Risposta ai quesiti.....</b>	<b>Pag 5</b>
<b>1. Identificazione dei diritti reali del bene .....</b>	<b>Pag 5</b>
<b>2. Individuazione e descrizione del bene.....</b>	<b>Pag 7</b>
<b>3. Identificazione catastale del bene.....</b>	<b>Pag 15</b>
<b>4. Schema sintetico descrittivo del lotto.....</b>	<b>Pag 18</b>
<b>5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà.....</b>	<b>Pag 19</b>
<b>6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....</b>	<b>Pag 21</b>
<b>7. Stato di possesso dell'immobile.....</b>	<b>Pag 23</b>
<b>8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene.....</b>	<b>Pag 23</b>
<b>9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo     demaniale.....</b>	<b>Pag 24</b>
<b>10. Pesi e oneri di altro tipo.....</b>	<b>Pag 24</b>
<b>11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e     su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>Pag 24</b>
<b>12. Valutazione del bene.....</b>	<b>Pag 25</b>
<b>13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli     immobili pignorati per la sola quota.....</b>	<b>Pag 29</b>

Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, planimetria delle difformità.

Allegato B:

- Documentazione fotografica.

Allegato C:

- Documentazione catastale: Stralcio di mappa, visura storica e planimetria catastale, raffronto tra ortofoto e foglio di mappa catastale, visura storica terreni.

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato E:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile.

Allegato F:

- Fascicolo edilizio.

Allegato G:

- Quote condominiali e insoluti.

### **A) Premessa**

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Fabrizio Minutolo** veniva conferito alla sottoscritta, **Arch. Giulia Bellavista**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 6349 con studio professionale in via Svezia 12, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in epigrafe.

In data **03/10/2022** la scrivente prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

### **B) Scopo della perizia**

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice e di seguito riportati:

**QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

**QUESITO n° 4.:** Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

**QUESITO n° 5.:** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

**QUESITO n° 6.:** Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**QUESITO n° 7.:** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

**QUESITO n° 8.:** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



## 1.2 Bene pignorato.

Immobile dotato di doppio ingresso: uno indipendente da via Altarello, 17/D e uno condominiale sito in via Palchetto n. 2/B. l'immobile, adibito ad ufficio, si trova al piano terra; esso risulta identificato al N.C.E.U. di Palermo come segue:

Foglio	Particella	sub	categori a	classe	Cons.	Sup.	Superficie escluse aree scoperte	Rendita
54	668	43	A/10	4	4 vani	77	77	883,31
54	668	45	A/10	4	2 vani	57	57	444,15

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale.



Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

Nord - Est	Sud - Est	Sud -Ovest	Nord – Ovest
Altra proprietà Foglio 54, Particella 668 Sub. 44	Strada pubblica Via Altarello	Altra proprietà : Foglio 54, p.la 667	Atrio interno condominiale

1.3 Confini

## **2. Individuazione e descrizione del bene**

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia è sito nel comune di Palermo e ricade nell'isolato delimitato a ovest da Viale Regione Siciliana Nord-Ovest, a nord da via Giuseppe Pitrè, ad est da via Palchetto ( sulla quale insiste l'ingresso al Lotto B al civico 2/B) e a sud da via Altarello ( sulla quale si trova l'ingresso al Lotto A al civico 17/D ). L'edificio è composto da sette elevazioni fuori terra ed è dotato di ascensore. La struttura è intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muri di tompagno; al piano terra le facciate presentano un rivestimento in pietra mentre i piani superiori sono intonacati e presentano balconi con ringhiere in ferro nere. Al momento del sopralluogo il condominio si presenta in buone condizioni di manutenzione. Lo stesso sorge in una zona semicentrale della città dotata dei principali servizi nelle immediate vicinanze come scuole, supermercati e farmacie, inoltre, la vicinanza con Viale Regione Siciliana garantisce un rapido collegamento con l'autostrada. S

evidenzia che nonostante l'immobile sia unico tuttavia esso appare catastalmente suddiviso in due unità con subalterni differenti.

L'ufficio, di mq 134,00, sito al piano terra dell'edificio sopra descritto, presenta un accesso indipendente da via Altarello 17/D ed uno condominiale da via Palchetto 2/B, l'immobile è così composto:

entrando da via Altarello ci si trova in un ufficio composto da due vani dalla quale si accede ad un disimpegno che conduce ad altre due stanze, al primo w.c. e al secondo ingresso (che insiste sull'atrio condominiale); da quest'ultimo ambiente è possibile accedere ad un'altra camera, ad un archivio e ad un secondo bagno con anti bagno.

Il portoncino di ingresso su via Altarello è in alluminio e vetro singolo e presenta una inferriata di protezione. L'altezza di tutti i vani è di 2,95 mt.

L'intera unità presenta una pavimentazione unica in mattoni di ceramica di colore grigio chiaro; nei bagni pavimentazione e rivestimento sono in mattonelle di ceramica bianca formato 15 x 15.

Gli infissi interni sono in alluminio e vetro singolo.

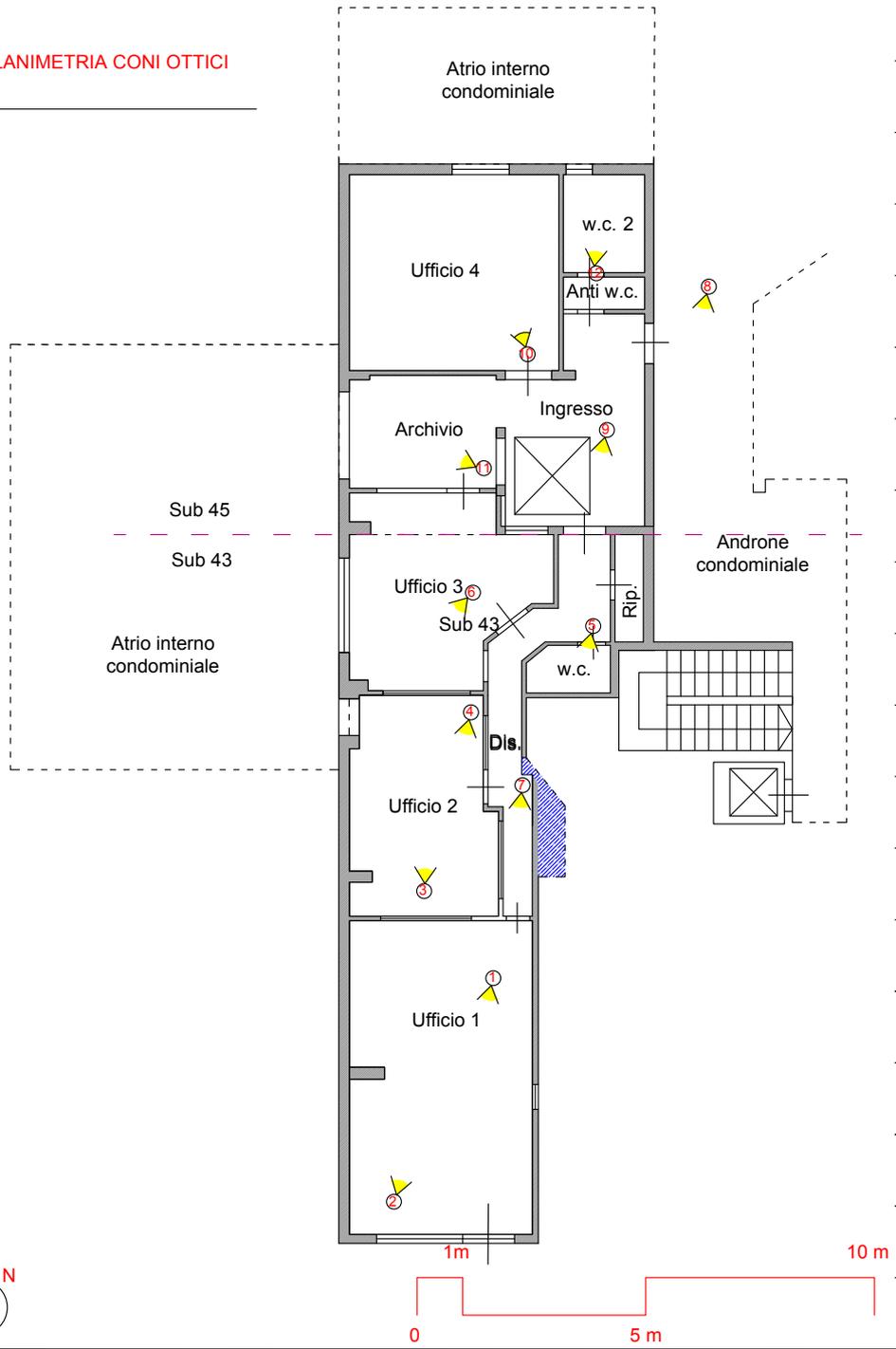
Il vano doppio sulla quale insiste l'ingresso indipendente ha un unico affaccio su via Altarello, mentre le altre stanze sono dotate di finestre alte prospicienti un cortile condominiale ad esclusione della camera a nord che presenta una finestra con altezza standard anch'essa prospiciente cortile interno. Le pareti divisorie sono interrotte da vetrate che permettono una maggiore illuminazione naturale nelle zone altrimenti cieche o poco illuminate.

L'immobile risulta sprovvisto di riscaldamento. L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano sprovvisti dei certificati e andrebbero, pertanto,

adeguati secondo la normativa vigente, si stima un costo di circa 9.000,00 euro. Si evidenzia che una porzione del disimpegno pari a circa 1,50 mq è di fatto annessa abusivamente ad un'altra unità immobiliare ma la stessa risulta far parte del lotto in oggetto (tale porzione viene evidenziata negli elaborati grafici con un retino blu). Nel complesso l'ufficio presenta estese macchie di umidità e necessita di un intervento di ristrutturazione; l'immobile risulta inoltre sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (per cui è previsto un costo di 300,00 euro). Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D), nel P.R.G. vigente la particella n. 668 del foglio di mappa n. 54 ricade in zona Territoriale Omogenea B3 e la stessa rientra all'interno delle "Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat" e si snoda la Regia Trazzerata n. 452 di cui alla nota n. 1473 del del 26/03/2002 del Servizio Trazzerale della Regione Sicilia.

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la planimetria con i coni ottici, la relativa documentazione fotografica e la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.

PLANIMETRIA CONI OTTICI





*foto 1*



*foto 2*



*foto 3*



*foto 4*



*foto 5*



*foto 6*



*Foto 7*



*Foto 8*



Foto 9



foto 10



Foto 11



Foto 12



*Accesso da via Altarello*



*Accesso da via Palchetto*



*Edificio*

*Tabella delle superfici utili*

<b>AMBIENTE</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>
<b>Ufficio 1</b>	<b>28,00</b>
<b>Ufficio 2</b>	<b>15,00</b>
<b>Ufficio 3</b>	<b>16,00</b>
<b>w.c.1</b>	<b>2,00</b>
<b>Disimpegno*</b>	<b>8,00*</b>
<b>Ufficio 4</b>	<b>20,50</b>
<b>Archivio</b>	<b>8,10</b>
<b>Ingresso</b>	<b>12,30</b>
<b>w.c. 2</b>	<b>4,00</b>
<b>Anti w.c.</b>	<b>1,25</b>

*mq effettivi alla quale vanno aggiunti 1,50 mq così come sopra rappresentato*

Superficie commerciale complessiva

134,00 mq

**3. Identificazione catastale dei beni**

L'edificio condominiale di cui il bene fa parte è stato realizzato sull'originale particella 668 del foglio 54 (si allega visura storica sia degli immobili che del terreno). Dalle indagini effettuate dalla scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto risulta

essere contraddistinto al Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi

catastali:

via	Foglio	Particella	sub	Cat.	class e	Cons.	Sup.	Superficie escluse aree scoperte	Rendita
Altarello 17/d	54	668	43	A/10	4	4 vani	77	77	883,31
Palchetto 2/b	54	668	45	A/10	4	2 vani	57	57	444,15

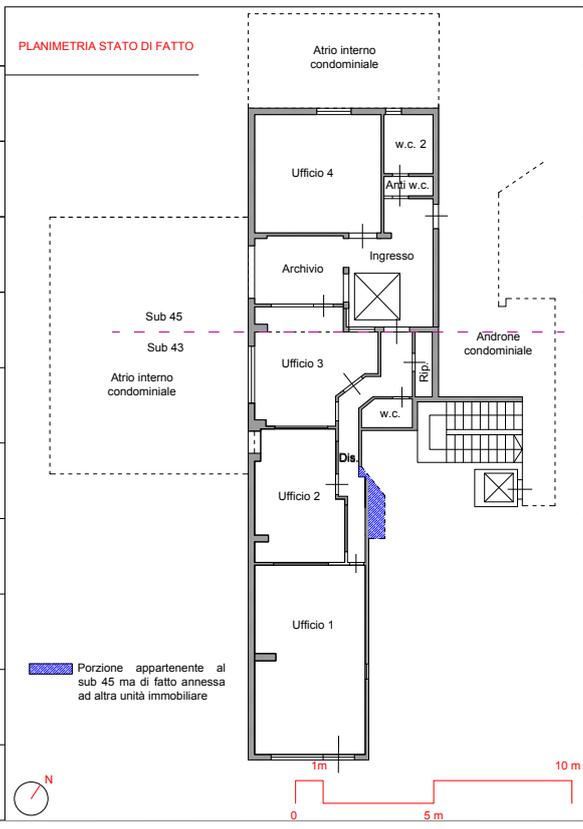
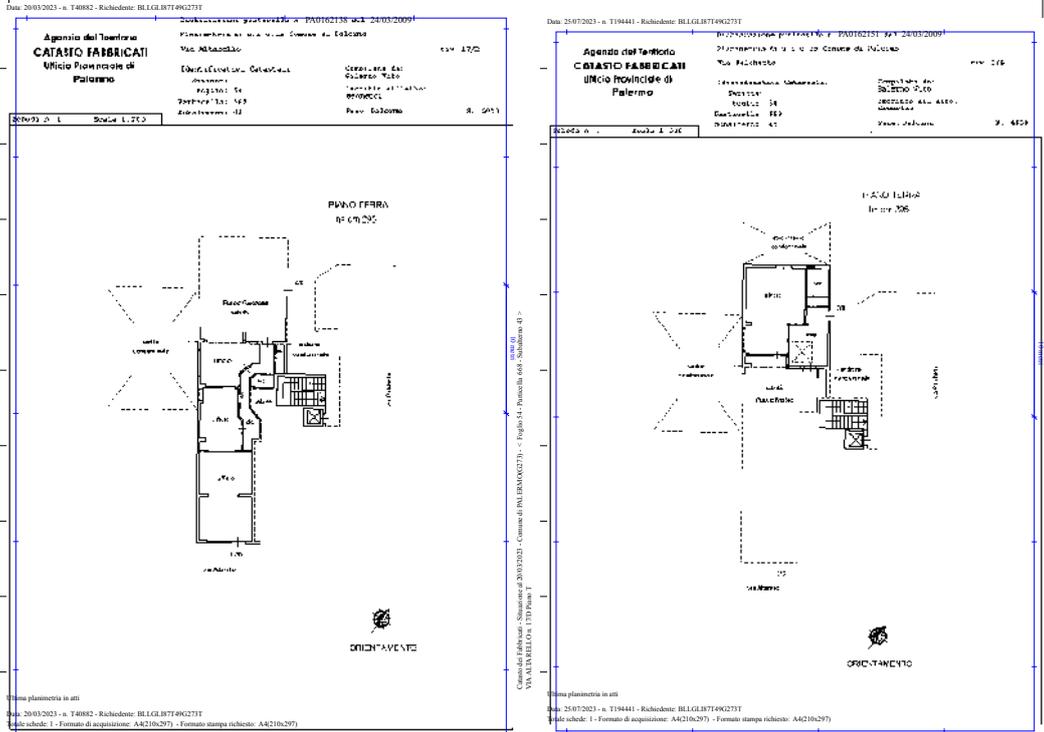
I dati castali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

1. Piccole difformità riguardanti demolizioni e ricostruzioni di alcune pareti come di seguito graficizzato;
2. Apertura di una finestra sul prospetto est nell'ufficio 1;
3. sottrazione di una porzione del disimpegno che risulta annessa ad un'altra proprietà, tale operazione è stata effettuata abusivamente e, pertanto andrà riannessa alla proprietà;

Per regolarizzare l'immobile al catasto occorre presentare un DOCFA atto ad aggiornare la planimetria presente al catasto, si stima un costo di circa 500,00 € comprensivo delle spese tecniche.

Per una migliore comprensione di quanto sopra scritto si allegano le planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto ribadendo che, nonostante l'immobile abbia sub distinti, lo stesso è fisicamente unico.



#### 4. Schema sintetico descrittivo del lotto

L'immobile è di proprietà nella quota   


**L'immobile, adibito ad ufficio, gode di un doppio accesso: uno indipendente da via Altarello 17/D ed uno condominiale da via Palchetto 2/B. Esso si trova al piano terra** ed è composto da: una camera doppia adibita ad ufficio con affaccio a sud est su via Altarello, due camere, adibite ad ufficio, che presentano finestre alte sul prospetto interno ad Ovest, un disimpegno, un ripostiglio, un w.c., un ingresso, una camera adibita ad ufficio che si affaccia su cortile interno a nord- ovest, un archivio con finestre alte su cortile interno a ovest ed un secondo w.c. con anti w.c. L'immobile ha una superficie commerciale pari a **134 mq**, esso si presenta come immobile unico ma al catasto risulta identificato da due particelle come di seguito esposto:

via	Foglio	Particella	sub	Cat.	class e	Cons.	Sup.	Superficie escluse aree scoperte	Rendita
Altarello 17/d	54	668	43	A/10	4	4 vani	77	77	883,31
Palchetto 2/b	54	668	45	A/10	4	2 vani	57	57	444,15

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto graficizzato nella planimetria catastale e nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria prot. 465585 del 07/06/2009 in ordine a :

- Apertura e chiusura di alcuni vani porta e demolizione e ricostruzione di porzioni di tramezzi interni;
- Apertura abusiva di finestra prospiciente cortile di altra proprietà sul prospetto nord-est;
- sottrazione di parte del disimpegno che è stato abusivamente annesso alla proprietà adiacente.

Tali abusi andranno regolarizzati nel seguente modo:

- Per le difformità che riguardano la tramezzatura interna sarà sufficiente presentare all'Edilizia Privata del Comune di Palermo una CILA tardiva e al Catasto Fabbricati un DOCFA al fine di aggiornare la planimetria attuale;
- per l'apertura abusiva della finestra e la sottrazione di porzione del disimpegno, con conseguente annessione alla proprietà confinante, andrà ricostituito lo stato legittimo dei luoghi.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

### ***5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà***

I beni ( si ribadisce che nonostante l'immobile sia fisicamente unito, lo stesso è costituito da due unità contraddistinte da sub diversi) risultano essere di proprietà di 



- dell'intera unità immobiliare adibita ad ufficio sita nel Comune di Palermo, identificata al N.C.E.U. di Palermo al foglio 54,

particella 668, sub 43; sup. catastale pari a mq 77,00, escluse  
aree scoperte pari a mq 77,00;

- foglio 54, particella 668, sub 45; sup. catastale pari a mq 57,00;  
escluse aree scoperte pari a mq 57,00.

I Beni sono pervenuti al debitore esecutato con i seguenti atti di  
compravendita:

**Porzione identificata al catasto al fg. 54, p.lla 668, sub 43**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dei

seguenti titoli:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ai

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si rappresenta quanto segue: a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Palermo di visionare il fascicolo edilizio dalla quale si evince che

l'edificio è stato costruito in forza delle licenze edilizie n. 782 del 05/07/1963 e n. 1570 del 18/11/1964, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. 465585 del 7/06/2009 e il certificato di agibilità n. 159 UCERTABCOND del 03/10/2011 prot. 684814 del 03/10/2011; confrontando i grafici allegati all'agibilità con quanto rilevato in fase di sopralluogo è emerso quanto segue:

- Difformità consistenti nell'apertura e chiusura di alcuni vani porta e nella demolizione e ricostruzione di piccole porzioni di tramezzi; per regolarizzare tali abusi sarà necessario presentare al Comune di Palermo una CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato e un DOCFA per aggiornare la planimetria catastale; (Costo stimato: 2.500,00 € comprensivo di spese tecniche )
- Apertura abusiva di una finestra sul prospetto nord- est che insiste sul cortile di un'altra proprietà; porzione del corridoio è stata sottratta all'appartamento e annessa all'immobile adiacente di altra proprietà; tali abusi dovranno essere eliminati ripristinando lo stato precedente ovvero chiudendo la finestra e riannettendo la porzione di corridoio facente parte del bene in oggetto (per tali operazioni di ripristino si stima un costo pari a circa 800,00 €);

Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, la planimetria allegata all'abitabilità e lo schema delle difformità.



Dall'esame della documentazione in atti risultano le seguenti trascrizioni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **9. Verifica dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

#### **10. Pesi e oneri di altro tipo**

Risultano i seguenti pesi e oneri:

- [REDACTED]

#### **11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Poiché l'immobile ricade all'interno di un condominio, dalle informazioni raccolte risultano le seguenti spese condominiali:

Quote insolute negli ultimi due anni sub 43	€ 647,00
Quote ordinarie mensili sub 43	€ 13
Quote insolute negli ultimi due anni sub 45	€ 299,50
Quote ordinarie mensili	€ 6,00

## 12. Valutazione del bene

Sulla base dei criteri tratti dal punto 4.4.2 della norma UNI10750-2005 del DPR 138 del 98, e sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, la scrivente ha rilevato una superficie commerciale pari a **134,00 mq** la quale è stata così calcolata:

- mq 134,00 di superficie abitabile calcolati al 100%;

L'immobile, adibito ad ufficio, gode di un doppio accesso: uno indipendente da via Altarello 17/D ed uno condominiale da via Palchetto 2/B; esso si trova in una zona semicentrale della città di Palermo che risulta essere provvista dei principali servizi nelle immediate vicinanze.

Il valore dei beni (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso e dello stato di manutenzione dell'edificio di cui fa parte) è stato determinato utilizzando i criteri di stima di seguito esposti:

### 12.1 Metodo del confronto di mercato

Per la corretta applicazione di tale procedura di stima la sottoscritta ha svolto un'indagine volta a confrontare il bene da valutare con altri beni

appartenenti allo stesso segmento di mercato (Valori tratti da Borsino Immobiliare; valori ricavati dai portali come immobiliare.it che raccolgono annunci di vendita e affitti provenienti da diverse agenzie immobiliari che operano sul territorio; banca dati delle quotazioni immobiliari OMI- Agenzia delle Entrate).

Al fine di adattare la stima al caso specifico sono stati applicati i vari fattori correttivi indicati al p.to 4.4.1 della Norma UNI 10750-2005, i quali tengono conto degli aspetti propri del bene, di seguito elencati:

- Vetustà: (più di 40 anni: 0.80);
- Finiture: (civili: 1);
- Manutenzione: (scadente: 0,95);
- Servizio igienico: (singolo: 0,95);
- Ascensore: (presente o inutile: 1);
- Infissi esterni: (assenti: 0,96);
- Finestratura: (vetro singolo: 0,98).

Coefficiente correttivo complessivo: 0,95.

Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente citate, considerando i fattori correttivi sopra elencati e la superficie commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato dell'immobile stimato è pari a 853 €/mq ovvero

$$V = mq \times V_{med.} = 134,00 \times \text{€/mq. } 853 = \underline{\underline{\text{€ } 114.302,00.}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\underline{\underline{114.302,00 \times 0,95 = 108.586,90}}$$

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL

CONFRONTO PER È PARI A:

**€ 108.586,90**

## **12.2 Stima per capitalizzazione dei redditi**

Un procedimento di stima utile alla comparazione del valore ottenuto con il metodo del confronto è quello analitico, per il quale il valore del bene è strettamente legato ai benefici economici che esso è in grado di produrre, tale procedimento si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

- $R_n$  è il reddito netto ottenuto sottraendo al reddito lordo le spese a carico del proprietario;
- $r$  è il tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il bene in oggetto ha una posizione semicentrale ma che tuttavia è dotato dei principali servizi nelle immediate vicinanze, sulla base delle indagini effettuate dalla sottoscritta tra le agenzie immobiliari che trattano immobili simili nella stessa zona, si stima un tasso di locazione al mq di:

min €/mq. 4,70, max. €/mq. 5,90, med. €/mq. 5,30.

Quindi, considerando il valore medio si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 5,30 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 134 avremo un canone pari a € 710,20 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 710,20 \times 12 \text{ (mesi)} = 8.522,4 \text{ €/anno.}$$

Per le spese medie annue facenti carico al proprietario si considera il 15% del fitto, pertanto il reddito netto annuo sarà pari a:

$$Rn = 8.522,4 - 15\% = 7.244,04 \text{ €/anno}$$

Per cui capitalizzando tale reddito al 7,8% il valore dell'immobile sarà pari a € 92.827,30

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DELLA  
CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

**€ 92.872,30**

A seguito delle valutazioni sopra descritte, facendo una media tra i valori ottenuti con i tre metodi di stima, ovvero:

- **Metodo del confronto:**

**108.586,90**

- **Stima per capitalizzazione dei redditi:**

**92.872,30**

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due metodi si reputa che il prezzo di vendita più corretto sia:

**100.729,60 €**

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applica una riduzione del 5%; il valore dell'immobile sarà quindi pari a:

**95.693,12**

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

**Costi da decurtare al prezzo di vendita:**

Costi per la regolarizzazione urbanistica (CILA tardiva)	2.000 € (importo comprensivo di spese tecniche )
DOCFA per aggiornamento catastale	500,00 € (importo comprensivo di spese tecniche )
Spese edili per la chiusura della finestra abusiva e per la riannessione della porzione di corridoio oggi sottratta.	800,00 €
Adeguamento impianti	9.000,00 €
Attestato di prestazione energetica	300,00 €
insoluti condominiali aggiornati al 12/09/2023	946,50 €

**Totale**

**13.546,50**

Alla luce di quanto sopra esposto, decurtando i costi riportati nelle tabelle si avrà un valore pari a 82.146,62 € arrotondato a:

**€ 82.000,00**

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

L'immobile è stato pignorato per intero.

*In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.*

Palermo 23/10/2023

il CTU

Arch. Giulia Bellavista