

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

VI SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: D.re Fabrizio Minutoli

LOTTO 2

Proc. Esecuzione Immobiliare 255\2019

Data del rinvio

14 ottobre 2020

“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 20\01\2020 dall'Ill.mo Sig.r G.es. **Dott.re Fabrizio Minutoli** all'esecuzione immobiliare n°255 del 2019; 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° Lotto

Magazzino piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 6, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 7.

2° Lotto

Ufficio piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 8, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 6.

3° Lotto

Appartamento per civile abitazione di tipo A12, sito in Partinico (Pa), Via Parini 10 al piano 1°, piano 2° e terrazzo, identificato al NCEU di Palermo fg. 58 part. 717 sub 5 vani 9

Sopralluogo

La sottoscritta in data 10 giugno del 2020, in compagnia del custode giudiziario, ha eseguito il primo sopralluogo andato deserto in quanto il debitore non ha ricevuto la raccomandata, dopo nostre svariate

ricerche siamo riusciti a contattarlo e ci ha permesso l'accesso in data 16 giugno alle ore 12, visitando n. 2 lotti oggetto di pignoramento siti a Partinico in provincia di Palermo, in un numero civico diverso a quello riportato nei vari atti del fascicolo (n. 8 e 10 al posto di n. 1 e 3) ed in tali occasioni è stato effettuato il rilievo fotografico, il rilievo metrico è stato disposto per altra data in quanto ho atteso per la documentazione del Comune ed era necessario il raffronto. Mi hanno permesso l'accesso i debitori, inoltre mi hanno permesso di effettuare le fotografie, consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, organizzata in tre fascicoli, ognuno così distinto:

CONTROLLO PRELIMINARE - Verifica della completezza della documentazione ai sensi

dell'art. 567 c.p.c. **pag. 4**

QUESITO 1. *identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento* **pag. 5**

QUESITO 2. *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto* **pag. 6**

QUESITO 3. *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato* **pag. 8**

QUESITO 4. *procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto* **pag. 8**

QUESITO 5. *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato* **pag. 9**

QUESITO 6. *verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico* **pag. 9**

QUESITO 7. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile* **pag. 11**

QUESITO 8. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene* **pag. 11**

QUESITO 9. *verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale* **pag. 11**

QUESITO 10. *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo* **pag. 11**

QUESITO 11. *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.* **pag. 12**

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato* **pag. 13**

ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C. **pag. 14**

QUESITO 13. *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota* **pag. 14**

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

pag. 14

ALLEGATI CTU

pag. 15

2° Lotto

Ufficio piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 8, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 6.

In questo fascicolo si tratterà solo il secondo lotto e gli allegati comuni si troveranno nel fascicolo del primo lotto.

Controllo preliminare

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

1. Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile che è stata redatta dal d.re Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina e depositata il 12 giugno del 2019.
2. Sono stati depositati sia l'estratto catastale attuale che quello storico e sono in allegato alla relazione notarile.
3. Non ho trovato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, ma mi sono stati forniti durante il sopralluogo.
4. L'esecutato non risulta in stato di separazione e la notifica è stata fatta a lui.
5. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, è stata data comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, sia ai creditori che ai debitori per informarli della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile, ma solo dopo averli rintracciati ed un sopralluogo andato deserto, non ci sono stati problemi per il successivo sopralluogo.

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

2° Lotto

Ufficio piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 8, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 6.

Al signor {A} per l'intera piena proprietà, la proprietà è pervenuta giusto atto di vendita redatto dal Notaio Marino Vincenzo del 8/2/1978, rep. 11308, trascritto il 15/02/1978, ai nn. 5822/4818, da potere di {B} e {C}

Difformità catastali:

Al catasto di Palermo non mi hanno fornito la planimetria (non so i motivi, ma potrebbe anche essere un disguido della pratica, ma li ho rintracciati nel fascicolo) il problema non è grande in quanto ho rintracciato la pratica di concessione edilizia con tutte le planimetrie e sono abbastanza rispondenti, un'unica variazione è quella dei numeri civici, infatti questo lotto che era identificato al n. 3 ora è il numero n. 8.

La variazione che interessa in parte questo lotto, sono le destinazioni d'uso, infatti l'ufficio per adesso è adibito ad abitazione e nel garage limitrofo è stata organizzata una cucina, sebbene c'è sempre il posto macchina.

La proprietà confina nel suo intero con la via G. Parini a Nord, con la via Nazario Sauro ad Est, con proprietà la via Filippo Turati a Sud e con proprietà aliena ad Ovest.



immagine n. 1 aerofoto di via Giuseppe Parini a Partinico



immagine n. 2 mappale castale con indicazione della p.IIa



immagine n. 3 prospetto principale della palazzina con i tre ingressi

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

Il lotto n. 2 è un ufficio sito al piano terra di una palazzina di n.3 elevazioni sita in paese, composta da un piano terra che è l'oggetto di questo lotto, un magazzino adiacente, un primo piano, un secondo piano ed una terrazza.

La palazzina è stata realizzata negli anni ottanta come edilizia privata, ma da quello che ho rilevato la qualità della struttura non è di buon livello ed era in fase di ristrutturazione. La struttura è in calcestruzzo di cemento armato con copertura a terrazza, balconcini in ferro ed intonaco di rivestimento del tipo Li Vigni.

UFFICIO PIANO TERRA

Nell'immagine n. 3 sopra riportata vediamo il prospetto principale della palazzina e vi sono tre ingressi, il nostro ingresso è quello centrale, realizzato con persiane in alluminio rivestite, apertura delle dimensioni di 1,20 di larghezza e H. 2,30, e riporta il numero civico n. 8. Alla proprietà vi si accede dalla via Giuseppe Parini, e dall'interno di questo si può accedere pure al lotto n. 1 attraverso un portoncino blindato (foto n. 14).

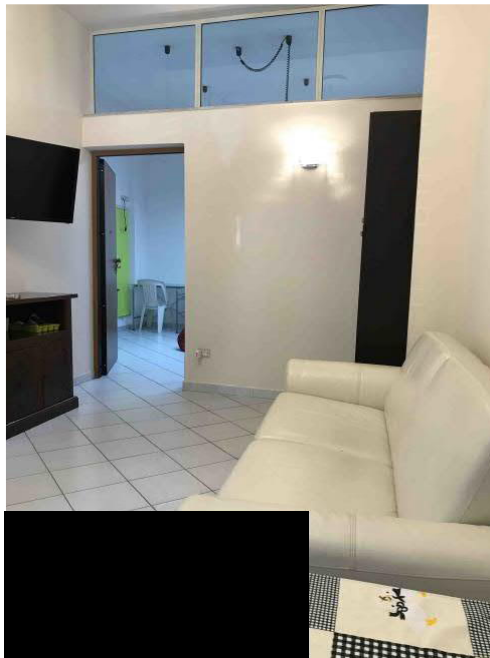


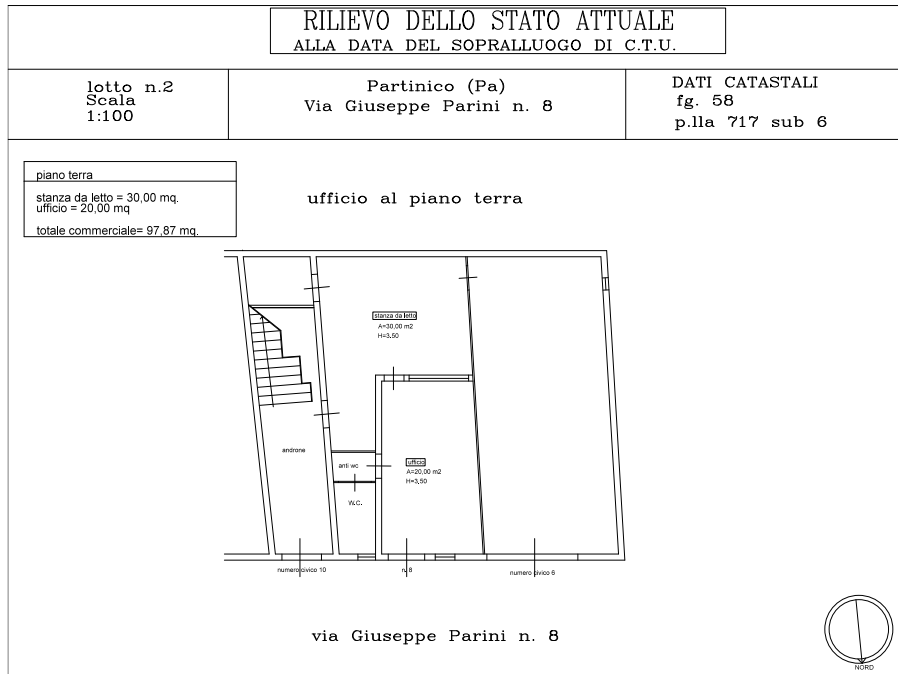
immagine n. 4 - interno

come si vede dall'immagine n. 4 sopra riportata, il lotto consiste in un ufficio, con un bagno, una stanza da letto ed un ripostiglio, di pianta rettangolare, delle dimensioni 31,00 e con un'altezza di ml. 3,50, ha una pavimentazione con mattoni in grès porcellanato 40*40 cm.

Dal portoncino blindato posto nella stanza da letto si accede al lotto n.1

Le superfici sono individuate nella planimetria e sono le stesse della concessione edilizia.

Durante le varie ricerche, non ho trovato l'attestato di prestazione energetica e lo si dovrà fare redigere (APE).



planimetria piano terra

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

La proprietà è identificata al NCEU di Palermo fg. 58 part. 717 sub 6.

Considerando che non ho trovato al catasto alcuna planimetria aggiornata, mi posso solo affidare ai documenti rinvenuti presso l'ufficio tecnico di Partinico, pertanto sembra che da quando è stata realizzata la proprietà non ci sono state importanti variazioni, tranne il numero civico, il fatto che oggi vi è una stanza da letto, un bagno e la cucina adiacente che modifica la destinazione d'uso in residenziale

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

1. dal rilievo si evince che non c'è stato in questo lotto alcuna variazione rispetto alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata.

QUESITO 4. *procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto n.2.*

Ufficio piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 6, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 6.

La proprietà confina nel suo intero con la via G. Parini a Nord, con la via Nazario Sauro ad Est, con proprietà la via Filippo Turati a Sud e con proprietà aliena ad Ovest.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per la distribuzione planimetrica, non vi è la presenza di altri abusi o variazioni interne.

La destinazione urbanistica è una ztl B la destinazione d'uso è ufficio.

La documentazione di supporto della proprietà è composta da:

1. Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Partinico, n. 57 del 13 giugno del 2006, trascritta il 13/07/2006 ai nn. 44923/23490.
2. Avvenuta denuncia di variazione catastale
3. Dichiarazione di vincolo a parcheggio del 05/06/2006
4. Autorizzazione allo scarico n. 57 del 13/06/2006

Valore della proprietà € 63.131,60

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

Nel ventennio non ci sono stati altri passaggi di proprietà in quanto al sig. [REDACTED] il bene è pervenuto nel 1978 con giusto atto di vendita redatto dal Notaio Marino Vincenzo del 8/2/1978, rep. 11308, trascritto il 15/02/1978, ai nn. 5822/4818, da potere di {B} e {C}

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

La palazzina è stata realizzata negli anni ottanta, in un terreno acquistato dal debitore nel 1978, invece la concessione edilizia in sanatoria è stata richiesta il 22/10/1986. Non essendoci abusi in questo lotto, il bene è regolare e si può procedere alla vendita senza problemi.

Riepilogando la proprietà è accompagnata da:

1. Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Partinico, n. 57 del 13 giugno del 2006, trascritta il 13/07/2006 ai nn. 44923/23490.
2. Avvenuta denuncia di variazione catastale
3. Dichiarazione di vincolo a parcheggio del 05/06/2006

4. Autorizzazione allo scarico n. 57 del 13/06/2006

Magazzino piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 8, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 6.

Il descritto stato dei luoghi, per la distribuzione planimetrica, corrisponde alla consistenza catastale

La destinazione urbanistica del foglio di mappa al fg. 58 part. 717 sub 7 è una ZTL B " - PPRU della zona di Partinico

- La proprietà ricade dunque nell'ambito n. 3 del PPRU, ove l'edificazione è regolata dall'art. 4 delle norme di attuazione:

- La densità fondiaria è fissata in 3,5 mc/mq;
- l'altezza max degli edifici: m. 11,000;
- le costruzioni possono essere isolate o del tipo in linea;
- è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della Legge R.S. 26/05/1973 n. 21;
- non sono ammessi cortili e/o chiostre, in un isolato di notevole diminuzione
- Per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- per completare il disegno e la morfologia dell'insediamento, l'edificazione nelle libere aree può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni;
 1. per lotti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq. 120,00 la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima di ml. 11,00.
 2. per lotti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq. 120,00 e non superiore a mq 200,00, il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00.

Superficie valutabile

abbiamo una quadratura valutabile di mq. 50,00

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

La proprietà è stata adibita ad abitazione ed è in uso al debitore e alla moglie.

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

Pignoramento Immobiliare del 23\04\2019, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo trascritto il 28\03\2017 ai nn. 11294/8646 a favore di Unicredit Spa con sede a Milano, codice fiscale 00348170101.

Contro {A}

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*

1.ISCRIZIONE N. 75766/22916 del 06/12/2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 186616 in Notar Francesco Incardona del 04/12/2006.

A favore: Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo, CF 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Partinico)
contro: {A}

Mutuo di € 308000,00, durata di 15 anni, ipoteca euro 462000,00, gravante sugli immobili in oggetto.

2.ISCRIZIONE N. 30230/2673 del 10/07/2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2403/2014 del tribunale Civile di Palermo del 13/06/2014

A favore: Unicredit Spa con sede in Roma, CF 00348170101 (domicilio ipotecario eletto non indicato con nota)

Contro: {A}

Corte capitale di € 535318,05 ipoteca di € 25000,00, gravante fra gli altri anche sugli immobili in oggetto.

3.ISCRIZIONE N. 30231/2674 del 10/07/2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2402/2014 del tribunale Civile di Palermo del 13/06/2014

A favore: Unicredit Spa con sede in Roma, CF 00348170101 (domicilio ipotecario eletto non indicato con nota)

Contro: {A}

Corte capitale di € 21804,07 ipoteca di € 130000,00, gravante sugli immobili in oggetto.

4.ISCRIZIONE N. 3990/281 del 2/2/2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 123/2015 del tribunale Civile di Palermo del 14/01/2015

A favore: Banca Carige Spa con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio ipotecario eletto in via Giotto, studio Santoro)

Contro: {A}.

Corte capitale di € 123188,67 ipoteca di € 130000,00, gravante sugli immobili in oggetto.

5.TRASCRIZIONE N. 20841/15838 del 20/05/2019 nascente da pignoramento n. 315/2019 del 23/04/2019 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Palermo

A favore: Unicredit Spa con sede in Milano, CF 00348170101 (domicilio ipotecario eletto non indicato con nota)

Contro: {A}

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

La proprietà è in mano al proprietario, dichiara che i costi annuali sono bassissimi ed ammontano a circa € 200,00 annui in quanto per adesso ci sono solo i costi dell'acqua e nessun condominio.

I procedimenti in corso sono quelli descritti nella seguente relazione.

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato*

Ufficio piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 8, identificato al NCEU fg. 58 part. 717 sub 6.

avendo tenuto, dalle predette indagini (osservatorio immobiliare ed OMIR secondo semestre del 2019, Immobiliare Siciliana, Tecnoaffari Franchising Immobiliare, Case in vendita a Partinico, Case a Partinico) un valore unitario, applicherò il valore di € 820,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

quadratura valutabile 50,00 mq * € 820,00 = 41.000,00

tot. € 41.000,00

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 0,033.

Ufficio piano terra sito in Partinico (Pa) Via Parini n. 8.

- fitto lordo mensile	€. 300,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€. 3600,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 360,00
FITTO NETTO	€. 3240,00

V= fitto netto/r

V= 3240,00/0,038=	€. 85263,15
VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)	€. 85263,15
<hr/>	
_ Dal calcolo per stima sintetica	€. 41000,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€. 85263,15
VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 126.263,15\2)	€ 63.131,60
Totale valore dell'immobile	€ 63.131,60

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 15%

€ 63.161,60 - 15% = € 53.662,00

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

Il sig. {A} spostato in regime di separazione dei beni.

Palermo li,

8 settembre 2020

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n.iscrizione 3362

ALLEGATI - CTU 255 del 2019

1. rilievo planimetrico

2. aerofoto con evidenza del sito
3. repertorio fotografico
4. fotocopia della pagina del certificato di concessione edilizia con planimetria e prospetti stralcio di PRG
5. mappale catastale, visure catastali aggiornate