TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE

IMMOBILIARE N° 375/2018 R.G.

Giudice dell'esecuzione: [redacted]

C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c

SOMMARIO

A. Premessa

B. Scopo della perizia

C. Risposta ai quesiti

1. Identificazione dei diritti reali del bene

1.1 Diritti reali del bene

1.2 Bene pignorato

1.3 Confini

2. Individuazione e descrizione del bene

3. Identificazione catastale del bene

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

7. Stato di possesso dell'immobile

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale

10. Pesi e oneri di altro tipo

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

12. Valutazione del bene

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

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c

Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, raffronto tra ortofoto e foglio di mappa catastale, schema planimetrico di confronto tra stato di fatto e planimetria catastale

Allegato B:

- Documentazione fotografica

Allegato C:

- Documentazione catastale: Stralcio di mappa, visura storica e planimetria catastale

Allegato D:

- Atto di convenzione tra il Comune di Palermo e la ditta costruttrice

Allegato E:

- Certificato di destinazione urbanistica

Allegato F:

- Documentazione tecnico-amministrativa: Concessione edilizia; Condono edilizio L.724/94; APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Allegato G:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Allegato H:

- Estratto conto quote condominiali arretrate

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice [redacted] veniva conferito alla sottoscritta, Arch. Giulia Bellavista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 6349, con studio professionale in via Alcide de Gasperi n° 90, l'incarico di consulente tecnico di ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

In data 11/04/2019 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.

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.

Quesito n° 10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione dei beni.

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

C) Risposta ai quesiti

La scrivente, dopo aver preso visione della documentazione allegata agli atti ed averne accertato la completezza, ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione, sito nel Comune di Palermo in Via Generale Francesco Salemi n°7 in data 22/07/2019. Durante le operazioni peritali, la sottoscritta ha effettuo un rilievo metrico e fotografico, espletando tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice.

1. Identificazione dei diritti reali del bene

1.1 Diritti reali del bene.

Il bene è di proprietà del [redacted] nato a [redacted] ivi residente in [redacted] Codice fiscale: [redacted] e della [redacted] a [redacted] e residente in [redacted] codice fiscale [redacted]

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c

1.2 Bene pignorato.

Il bene oggetto di stima, consiste in un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo in Via Francesco Salemi n° 7, piano secondo, interno 6, scala B. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 55, particella 1150, Subalterno 65. Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra la foto satellitare, estrapolata da Google Maps, e la mappa catastale.

1.3 Confini

Nord: Via Clemente Comella; **Est:** Altra unità immobiliare identificata al [redacted]; **Sud:** Corte interna di proprietà condominiale; **Ovest:** Altra unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati [redacted]4;

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



2. Individuazione e descrizione del bene

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Il bene, oggetto del presente fascicolo di consulenza, è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano 2° di un fabbricato sito in Via Francesco Salemi n° 7.

L'edificio, risalente agli anni '80, presenta una struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tompagno; esso è composto da un piano rialzato e da quattro piani elevati, fa parte di un complesso composto da tre palazzi uguali costruiti in linea. L'accesso al complesso avviene da via Francesco Salemi n. 5-7. Ogni singolo palazzo, facente parte del complesso, è dotato di ascensore e ospita due appartamenti per piano. Il prospetto presenta un intonaco color salmone ed è attraversato da strisce orizzontali, leggermente in rilievo ,di color marrone che scandiscono i diversi piani. Non è presente servizio di portierato.

L'edificio ricade, secondo il vigente PRG, nella zona territoriale omogenea "B3", ovvero "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq", come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato E).



Prospetto Nord

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c



Ingresso da Via Francesco Salemi n°5-7

L'unità immobiliare in oggetto, è un appartamento sito al secondo piano, interno 6, scala B, civico 7 dell'edificio sopra descritto.

L'appartamento è composto da: un ingresso/soggiorno di 34,00 mq complessivi (Foto 1, 2 e 3), il quale ha un'esposizione rivolta a Nord e si affaccia su Via Clemente Comella, il soggiorno gode di un balcone mq 8; entrando nell'appartamento, sulla sinistra, vi è una cucina abitabile di 21,50 mq (foto 4 e 5). Dall'ingresso, attraversando una porta a vetri con apertura doppia, si accede alla zona notte composta da: un disimpegno nella quale è stato ricavato un armadio a muro (foto 6 e 7); una camera singola di mq 11,15 con esposizione sud (foto 8); un W.c. di mq.3.40; una camera matrimoniale di mq 15,00, con esposizione Nord (foto 9) e bagno in camera di mq 1,90 (foto 10). Entrambi i bagni sono ciechi e dotati di areazione forzata. Gli infissi sono in alluminio taglio termico (ad esclusione di quelli della cucina che sono scorrevoli

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

in alluminio con vetro singolo), ognuno di esso è dotato di avvolgibili in pvc color bianco. E presente l'impianto di riscaldamento. L'appartamento ha una superfice commerciale totale di mq. 119,00 (Considerando i balconi al 25%).

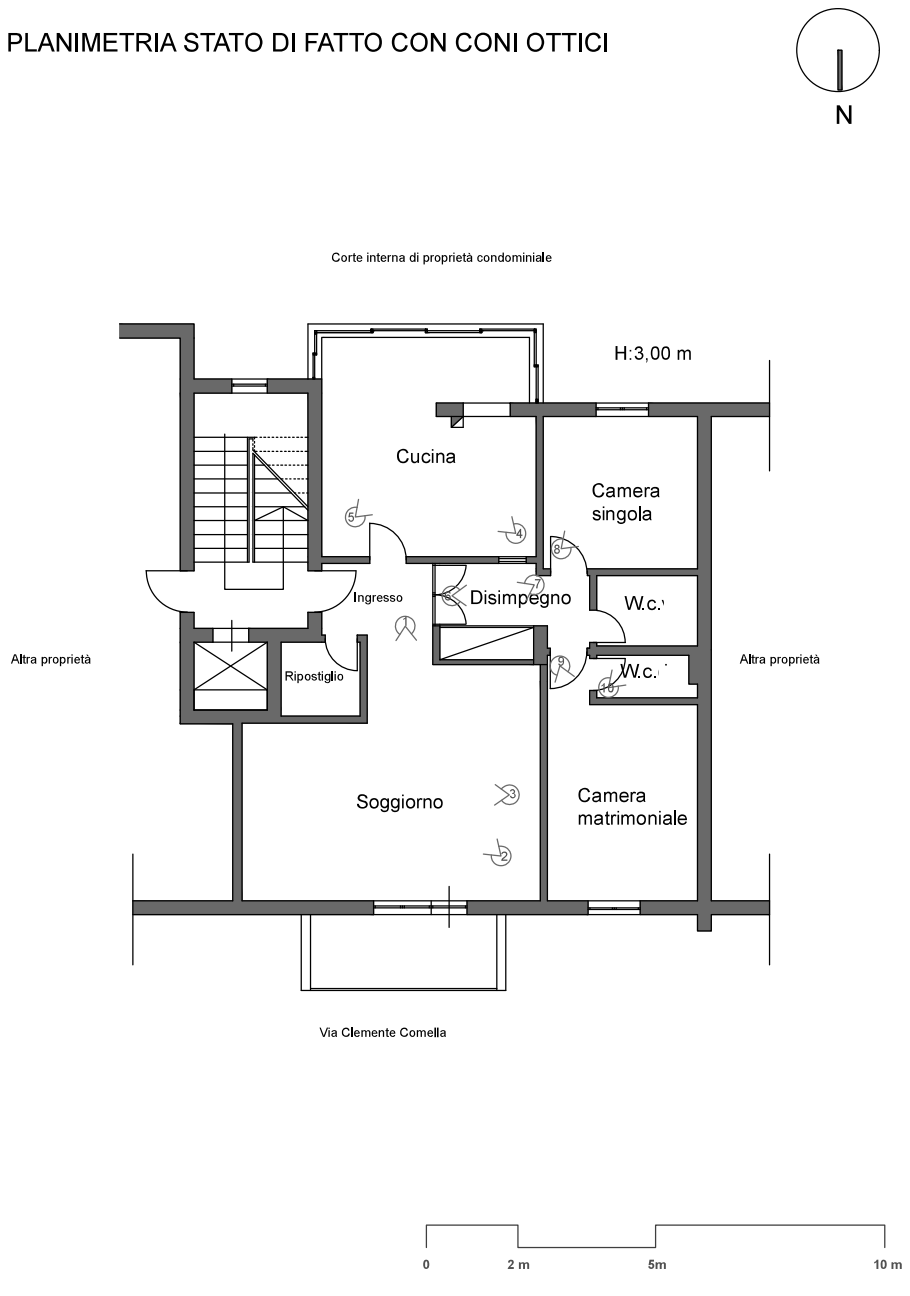
Gli ambienti risultano distribuiti in modo armonico. La sottoscritta, a seguito dell'accesso agli atti, effettuato presso il Comune di Palermo, ha potuto appurare che in data 30/11/2001 è stato presentato ,all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, l'art. 9 L.R: 37/85, per opere interne, dalla relazione del tecnico, Geom. Ignazio Marino, si evince che sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione sull'immobile, i quali hanno comportato, oltre la realizzazione del bagno in camera, anche il rifacimento degli impianti idrico ed elettrico, tuttavia, non risultano depositati al Comune i certificati attestanti la conformità di questi ultimi secondo le vigenti norme. L'immobile è dotato di posto auto. Al fine di una più chiara comprensione di quanto sopra descritto si riporta di seguito la planimetria dello stato di fatto con i coni ottici riferiti alla documentazione fotografica.



Foto aerea di inquadramento.

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON CONI OTTICI



Planimetria stato di fatto appartamento con coni ottici

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c



Foto 1 – Ingresso - soggiorno



Foto 2: Soggiorno

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c



Foto 3: Soggiorno



Foto 4: Cucina – sala da pranzo

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c



Foto 5: Cucina – sala da pranzo



Foto 6: Disimpegno

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c



Foto 7: Disimpegno - Ingresso

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c



Foto 8: Camera singola



Foto 9: Camera matrimoniale

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c



Foto 10: W.c. camera da letto

3. Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in oggetto é contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Foglio 55

Particella 1150

Subalterno 65

Categoria A/3

Classe 6

Consistenza 5,5

Superficie Catastale 119 m^2, totale escluso aree scoperte117 m^2

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Rendita 312,46 €

La sottoscritta, recandosi sui luoghi, ha notato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, consistenti nel posizionamento delle porte della camera da letto matrimoniale e del bagno di pertinenza di quest'ultimo e nella rappresentazione della porta mdi accesso al disimpegno, che è graficizzata come porta singola, ma che nella realtà si presenta come una doppia porta a vetri; infine, nell'elaborato catastale non è graficizzata la finestra in vetrocemento del disimpegno.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi con la reale situazione sarà necessario presentare un DOCFA per aggiornare la planimetria al catasto (Si stima un costo di € 800 per la presentazione della pratica e le spese del tecnico).

Al fine di rendere più chiaro quanto sopra descritto si riporta di seguito la planimetria catastale, la planimetria dello stato reale dei luoghi uno schema planimetrico di raffronto tra le due in cui: in rosso, sono evidenziate le parti rappresentate nella planimetria catastale che non rispondono allo stato dei luoghi, e in giallo sono rappresentate le parti esistenti ma non riportate nella planimetria catastale.

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Data presentazione:24/12/2001 - Data: 04/02/2020 - n. T144048 - Richiedente: BLLGLI87T49G273T

MODULARIO F Catasto 214

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

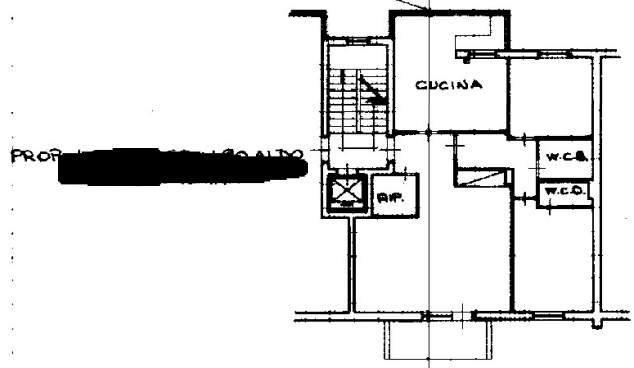
MOD. BN (CE

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALERMO via FRANCESCO SALEMI civ. 5-7

PIANO SECONDO H= 3,00 ml.
SCALA "B" INTERNO 6

AREA CONDOMINIALE

CHIUSURA IN ALLUMINIO ANODIZZATO E VETRO



AREA CONDOMINIALE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
MARINO IGNAZIO

Iscritto all'albo de.. GEOMETRI
della provincia di PALERMO

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

27 DIC. 2001

Identificativi catastali
Sez. Foglio 55 Particella 1150 Sub. 65

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2020 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 55 - Particella: 1150 - Subalterno: 65 >
VIA GENERALE FRANCESCO SALEMI n. 7 n. 5 piano: 2 interno: 6 scala: B;

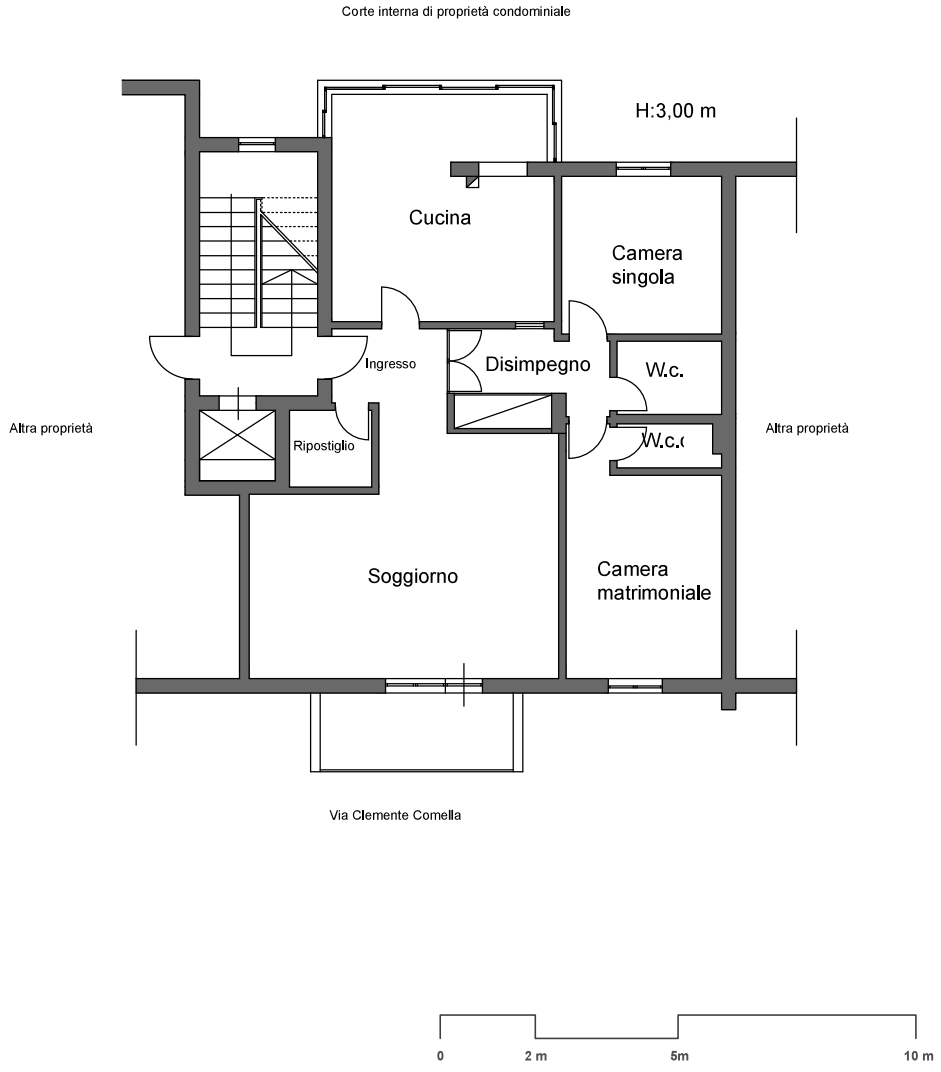
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:24/12/2001 - Data: 04/02/2020 - n. T144048 - Richiedente: BLLGLI87T49G273T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Planimetria catastale

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

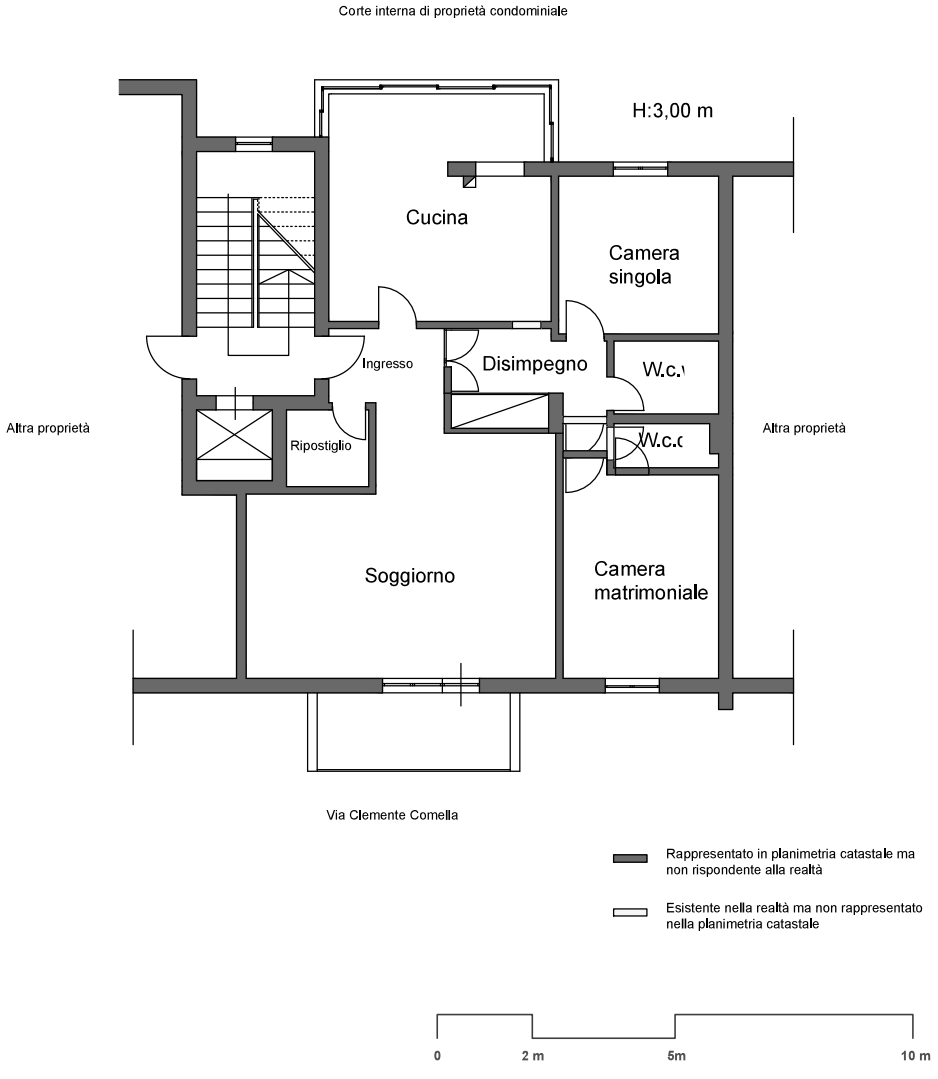


Planimetria stato di fatto

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

SCHEMA PLANIMETRICO DI CONFRONTO TRA STATO

DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE



Schema planimetrico di confronto tra stato di fatto e planimetria catastale.

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO: Unico

PROPRIETA': [redacted]. Immobile, per civile abitazione, ubicato nel Comune di Palermo in Via Generale Francesco Salemi n°7, piano 2°, interno 6, scala B; identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1150, sub. 65; sup. totale 119 mq, totale escluse aree scoperte: 117 mq. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno; cucina; camera matrimoniale; camera singola; due bagni, uno con doccia e uno con vasca, entrambi ciechi e dotati di areazione forzata; un balcone con esposizione Nord.

CONFINI

Nord: Via Clemente Comella;

Est: Altra unità immobiliare;

Sud: Corte interna di proprietà condominiale;

Ovest: Altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente con la planimetria catastale e con quanto dichiarato al Comune, vi sono infatti delle piccole difformità nella distribuzione interna, sanabili presentando al Comune una CILA tardiva e aggiornando la planimetria al Catasto (DOCFA). L'immobile è dotato di concessione edilizia n°393 del 16/05/1980 (Allegato F), ma risulta sprovvisto di certificato di abitabilità (sarà pertanto necessario presentare una SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità, a firma di un tecnico abilitato). Nel PRG l'

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c

immobile ricade in zona territoriale omogenea “B3”. Di seguito si riportano due tabelle riassuntive:

EDIFICIO

Comune	Palermo
Indirizzo	Via Generale Francesco Salemi
Zona	Semicentrale/ Perpignano – Siccheria - Cappuccini
Tipologia	Edilizia economica – edificio in linea
Epoca costruzione edificio	1980
N° piani edificio	5 piani fuori terra

UNITA’ IMMOBILIARE

Categoria catastale	Abitazione di tipo popolare A/3
Identificazione catastale	Fg. 55 p.lla 1150 sub 65
Piano	Secondo (con ascensore)
N° vani catastali	5,5
N° servizi igienici	2
Confini	**N:** Via Clemente Comella; **E:** Altra unità immobiliare; **S:**Corte interna di proprietà condominiale; **O:**Altra unità immobiliare.
Stato di possesso	Occupato dai Sign.ri esecutati
Stato di conservazione e manutenzione	Buono
Impianto di riscaldamento	Presente
Dichiarazione conformità impianto	Assente
Attestato di Prestazione Energetica	Presente
Concessione Edilizia	n°369 del 16/05/1980 *1
Abitabilità	Assente

*1: La concessione prevede il diritto di superficie e non quello di proprietà così come riportato nell’atto di convenzione tra il Comune e la ditta costruttrice.

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Prezzo base d'asta: 80.000 Euro

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la visura storica, dell'immobile in oggetto, dalla quale si evince che il bene risulta essere di proprietà della [redacted] e [redacted] giusti titoli antecedenti al ventennio e che lo stesso è pervenuto, a [redacted] di cui sopra, in seguito ad [redacted] trascritto il [redacted]

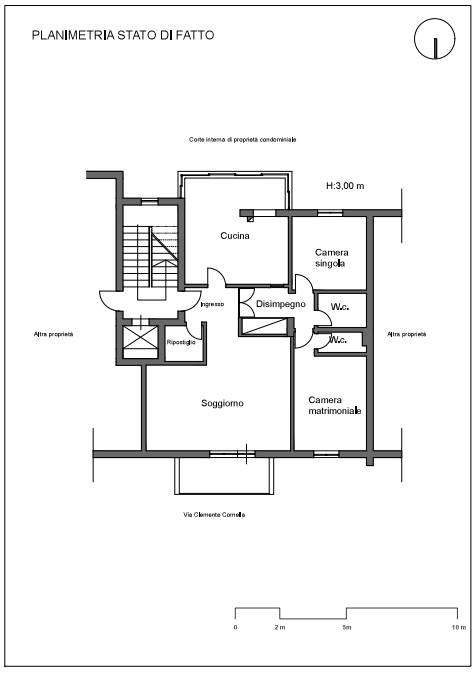
6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

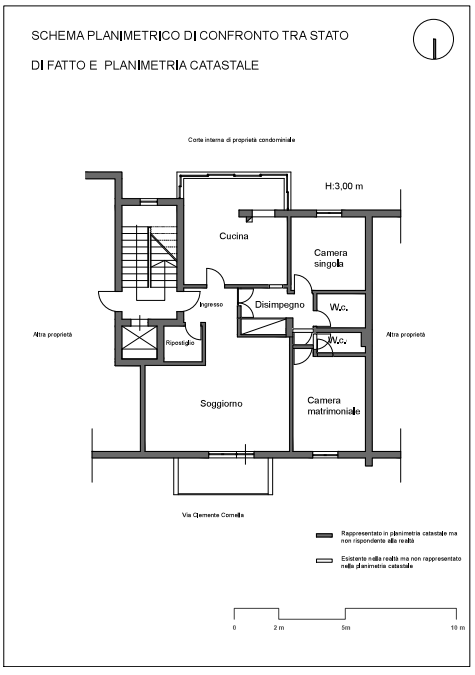
L'edificio, di cui fa parte il bene, è stato costruito giusta concessione edilizia n°369 del 16/05/1980 (Allegato F); l'immobile non è dotato di certificato di abitabilità. La scrivente, a seguito delle indagini effettuate presso gli uffici di competenza ha potuto appurare che è stata presentata al Comune di Palermo, al fine di regolarizzare la veranda, originariamente costruita senza titolo edilizio, istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. n. 4831/s in data 27/04/1995 a nome [redacted]. Studiando il fascicolo la sottoscritta ha potuto appurare che, al fine di chiudere la sanatoria, è necessario che venga redatta Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato (Costo stimato € 800,00).

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

In fase di sopralluogo la scrivente ha potuto constatare alcune difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e quanto presente al Comune di Palermo; al fine di regolarizzare l'immobile sarà pertanto necessario presentare presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo una CILA tardiva (costo stimato tra spese per l'istruttoria e spese del tecnico: € 1500); dovrà essere redatto un DOCFA per aggiornare la planimetria catastale (costo stimato comprensivo di parcella del tecnico: € 800); dovrà, infine, essere redatta una SCA: Segnalazione Certificata di Abitabilità (il costo complessivo si stima essere di €1500) per la quale sarà necessaria la verifica preventiva e l'eventuale adeguamento degli impianti secondo le vigenti norme (spesa stimata: €700).

Si riportano di seguito la planimetria dello stato di fatto e lo schema planimetrico delle difformità (Allegato A)





Planimetria stato di fatto

Schema planimetrico delle difformità

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

7. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta attualmente occupato dai [redacted] nato [redacted], Codice fiscale: [redacted] e [redacted]

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti non risultano trascrizioni relative ad ulteriori procedure esecutive né trascrizioni di domande giudiziali civili relative al bene pignorato.

Dall'esame della convenzione , rep. 2923 racc. n. 1827 del 24/03/1980 (Allegato *D*), stipulatala fra il Comune di Palermo e la ditta costruttrice ai sensi dell'art. 35 del la Legge n. 865 del 22/10/1971 si evince che il terreno sulla quale sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato ceduto dal Comune di Palermo il quale ha concesso il diritto di superficie e non quello di proprietà, in tale documento è indicato, inoltre, che il Comune di Palermo gode del diritto di prelazione sugli immobili (art. 15). (Allegato*D)* ,

9. Verifica dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. Pesi e oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

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

Le informazioni relative alle spese di gestione, ordinarie e straordinarie dell'immobile, comprese le quote non pagate, sono state comunicate alla scrivente dall'amministratore di condominio [redacted] per mezzo pec in data 08/03/2020; esse sono di seguito riportate ed allegate al presente fascicolo (ALLEGATO H, si escludono dal prospetto le spese non versate per il rifacimento delle facciate dei box, non essendo questi oggetto di esecuzione immobiliare)

DESCRIZIONE	DATE	IMPORTO DA SALDARE
Quote straordinarie facciata Via Comella	Dal 31-07-2015 al 30-12-2019	€ 1.940,00
Quote condominiali ordinarie 2018	Dal 31-10-2018 Al 31-12-2018	€ 228,73
Quote condominiali ordinarie 2019	Dal 31-01-2019 Al 31-12-2019	€ 969,93
Quote condominiali ordinarie 2020	Dal 31-01-2020 Al 29-02-2020	€ 158,50
TOTALE		**€ 3.297,16**

12. Valutazione del bene

L'appartamento in oggetto, ubicato al secondo piano di un edificio costruito nel 1980 a Palermo in Via Generale Francesco Salemi n. 7, ricade nella zona semicentrale Perpignano – Siccheria – Cappuccini; la zona risulta essere dotata dei principali servizi. Il valore dell'unità immobiliare è stato determinato utilizzando i criteri di stima di seguito esposti:

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Metodo del confronto di mercato

Per la corretta applicazione di tale procedura di stima la sottoscritta ha svolto un'accurata indagine di mercato volta a confrontare il bene da valutare con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Per determinare il valore del mq di superficie lorda commerciale la scrivente ha fatto riferimento a differenti fonti (banca dati delle quotazioni immobiliari OMI- Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, della quale si allegano le valutazioni di zona in cui sono riportati i valori massimi e minimi; la sottoscritta, al fine della valutazione ha considerato un valore medio tra quelli riportati) oltre ad aver effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita di immobili aventi caratteristiche similari ed ubicazione compatibile con l'immobile staggito. Al fine di rendere la stima il più possibile calzante al caso specifico sono, inoltre, 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 e che vengono di seguito riportati:

- Vetustà (tra 20 e 40 anni: 0,90);
- Finiture (economiche: 0,90);
- Manutenzione (normale: 1,00);
- Piano dell'immobile e presenza dell'ascensore (3°piano con ascensore: 1,00);
- Riscaldamento (presente e autonomo: 1,05);
- Infissi esterni (tapparelle: 1);
- Finestrature (doppi vetri: 1,00);
- Esposizione (doppia/ordinaria:1,00);

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c938207f539f047c17912e3cd3615c

- Posto auto (assegnato per U:I: 1,04)

Coefficiente correttivo complessivo: 0,987

Sulla base dei criteri tratti dal punto 4.4.2 della Norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, e sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, la scrivente ha rilevato una superficie commerciale dell'immobile pari a **119.00 mq**, la quale è stata così calcolata:

- 117,00 mq dell'immobile calcolati al 100%;
- 8,00 mq di balcone calcolati al 25% quindi pari a 2,00 mq;

117,00 mq + 8,00 mq (calcolati al 25%)= 119,00 mq

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, il conseguente coefficiente correttivo complessivo pari a 0,987 e la superficie commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato al mq è pari a **893,00 €/mq** ovvero:

893,00 x 119,00 = 106.267,00 €

Moltiplicato per il fattore correttivo complessivo pari a 0,987:

106.267,00 x 0,987 = 104.885,52

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL CONFRONTO: 104.885,52 €

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

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

Vm = Rn/r

Dove

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

Tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento in oggetto, della sua ubicazione e sulla base delle indagini effettuate dalla sottoscritta tra le agenzie immobiliari della zona che trattano immobili con caratteristiche simili siti nella stessa zona, si stima un valore di locazione al mq pari a 2,75 €, quindi, considerando una superfice commerciale di 119,00, si stima un valore di affitto mensile pari a € 327,25 mensili, per cui il reddito lordo annuo sarà pari a:

RI = 327,25 x 12 = 3.927,00 € / anno

Per le spese medie annue facenti carico al proprietario, si considera il 20 % del fitto, pertanto il reddito netto annuo sarà pari a:

Rn = 3.927,00 – 20% = 3.141,6 € / anno

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

Per cui, capitalizzando tale reddito al 3,1% il valore dell'immobile sarà pari a **€101.341,00**

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI: 101.341,00 €

A seguito delle superiori operazioni, il più attendibile giudizio di stima sarà dato dalla media tra i due valori ottenuti, ovvero:

- 1° metodo (met. del confronto con il valore di mercato) € 104.885,52
- 2° metodo (met. per capitalizzazione del reddito): 101.341,00 €

Valore dell'immobile:

103.113,72 €

In cifra tonda: 103.000,00 €

Si ritiene opportuno apportare al valore di stima ottenuto delle detrazioni per i seguenti costi:

Perizia giurata per chiusura sanatoria	**€ 800,00**
CILA tardiva	**€ 1.500,00**
DOCFA	**€ 800,00**
SCA	**€ 1.500,0**
Verifica ed eventuale adeguamento impianti	**€ 700,00**
Spese condominiali insolute	**€ 3.297,16**
TOT	**€ 8.587,16**

A seguito delle considerazioni sopra scritte il valore di mercato è:

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c

94.412,84 €

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15%; pertanto il valore dell'immobile, da porre a base d'asta, è pari a 80.250,914 **€.**

In cifra tonda:

80.000,00 €

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, della quale è stata inviata copia al creditore procedente e alla parte esecutata, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo lì, 13/03/2020 L'esperto

(arch. Giulia Bellavista)

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c93820f539f047c17912e3cd3615c