

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 264/2023 R.G.

LOTTO UNICO

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista



SOMMARIO

A. Premessa pag. 4

B. Scopo della perizia pag.4

C. Risposta ai quesiti pag. 5

1. Identificazione dei diritti reali del bene pag. 5

2. Individuazione e descrizione del bene pag.7

3. Identificazione catastale del bene pag. 16

4. Schema sintetico descrittivo del lotto pag. 18

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà pag. 19

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pag. 19

7. Stato di possesso dell'immobile pag. 23

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene pag.23

**9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo
demaniale** pag.24

10. Pesi e oneri di altro tipo pag.24

**11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e
su eventuali procedimenti in corso** pag. 24

12. Valutazione del bene pag. 24

**13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota** pag. 29



Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, raffronto tra ortofoto e foglio di mappa catastale, schema delle difformità.

Allegato B:

- Documentazione fotografica

Allegato C:

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

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica

Allegato E:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Allegato F:

- Fascicolo edilizio

Allegato G:

- Spese condominiali e insoluti



A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.ma Sig.ra Giudice **Dott. Maria Cristina La Barbera** 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 per il procedimento in epigrafe.

In data **30/10/2024** 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.

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 procedura e sito nel Comune di Palermo con accesso da Via Cardinale Sanfelice n. 20 in data 04/12/2024, 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 dei beni

L'Immobile, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di proprietà dei soggetti di seguito elencati:



- 1) [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

1.2 Bene pignorato.

Il bene oggetto della presente relazione è così costituito:

Intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Palermo (PA),

in Via Cardinale Sanfelice n. 20 censito al Catasto fabbricati al Fg.25,

Part.IIa 298, Sub. 37, Cat. A/3, consistenza 6 vani, piano 4°, superficie

catastale 115 mq.

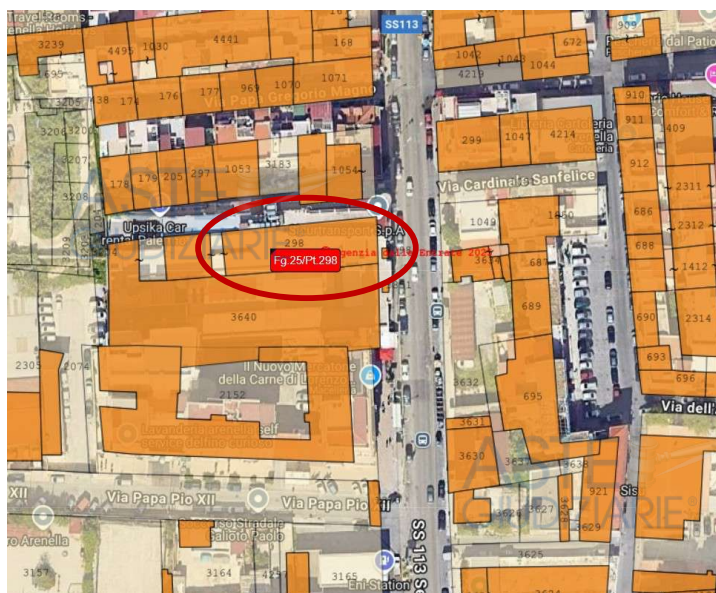


Foto1.Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

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

1.3 Confini

	Nord-Ovest	Nord-Est	Sud	Sud-Ovest
FABBRICATI FOGLIO 25, PARTICELLA 298/24 sub. 37	Via Cardinale Sanfelice	Corpo scala condominiale	Corridoio condominiale	Altra U.I.

2. Individuazione e descrizione del bene

L'immobile è sito in Via Cardinale Sanfelice n.20, nel comune di Palermo (PA).

Il bene oggetto della presente perizia si trova al quarto piano, con ascensore, di un edificio residenziale composto da sette elevazioni fuori terra. L'edificio ha una struttura intelaiata con travi e pilastri e muri di tompagno. Le pareti esterne sono intonacate di color rosa pesca e i balconi presentano ringhiere in ferro di colore bianco e nero.

L'appartamento è ubicato al piano quarto, prima porta a destra salendo la scala ed ha una superficie catastale pari a 115,00 mq ed è così composto: ingresso su salone, a sinistra dello stesso si trova la cucina, quest'ultima dotata di balcone parzialmente verandato con affaccio su



Via Cardinale Sanfelice, proseguendo lungo il corridoio sono ubicati rispettivamente a destra e a sinistra due wc (di cui il wc di sinistra, quello più grande, presenta affaccio su Via cardinale Sanfelice e quello a destra su corridoio condominiale), una camera da letto con balcone, prospiciente sempre su Via Cardinale Sanfelice esposizione Nord-Ovest; sulla destra due ripostigli di cui uno finestrato. Completa l'abitazione una camera da letto matrimoniale dotata di finestra con esposizione Nord-Ovest, all'interno della quale è presente un terzo ripostiglio.

Il bagno a sinistra, al cui interno è presente la vasca, è caratterizzato da pavimenti in gres rettangolari effetto parquet, rivestimenti murari in gres rettangolari posti fino ad un'altezza pari a 1,40 m. All'interno del bagno è presente un gradino, sul quale è posta la vasca.

Il bagno a destra è dotato di doccia, si presenta rivestito fino ad un'altezza di 2,10 m con mattonelle in ceramica, color verde fino ad un'altezza di 1,00 m e bianche dal metro in su.

La camera 1, presenta pareti dipinte con le tonalità del celeste; le pareti della camera 2, sono dipinte utilizzando la tecnica dello stucco veneziano di color rosa pesca, si evidenzia che il divisorio interposto tra la camera e il ripostiglio presenta, dall'altezza di 2,20 m da terra blocchi in vetrocemento per consentire l'illuminazione naturale del ripostiglio cieco. Le pareti del disimpegno e del salone sono interamente dipinte con stucco veneziano sempre di color rosa pesca. La veranda è



realizzata con struttura removibile in pvc fino ad un'altezza di 1,00 m

con tamponamento opaco, sul quale si appoggiano gli infissi scorrevoli.

Gli infissi dell'appartamento sono in pvc con vetro camera con serrande

anch'esse in pvc. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con

caldaia e in alcune stanze sono presenti anche le pompe di calore. Le

porte interne sono in legno e vetro. L'altezza interna è di 2,94 m.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. L'appartamento

risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, *nel P.R.G.*

vigente, la part.Illa 298 del foglio di mappa n. 25 ricade:

"- in ZTO B3 e in minima parte in Sede stradale (artt. 25-2-30-27 delle N.di A.); secondo la Ripartizione Affari Legali n. 1856 del 02.09.1986

ricade all'interno di Demanio Civico Universale di Monte pellegrino e sue

falde; secondo il D.L. 42/04 art 136 è sottoposto a Vincolo

paesaggistico.

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega

la planimetria con i con ottici, la relativa documentazione fotografica e

la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.



Ambiente	Superficie utile
Salone	27,40 mq
Cucina	9,50 mq
Corridoio	7,63 mq
Wc 1	7,33 mq
Wc 2	4,07 mq
Camera 1	14,35 mq
Camera 2	23,43 mq
Ripostiglio 1	2,48 mq
Ripostiglio 2	4,23 mq
Ripostiglio 3	2,38 mq
Veranda	2,84 mq
Balcone	5,37 mq

Tabella superfici

PLANIMETRIA CONTOTTICI

H: 2.94 m



PIANO QUARTO





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17

3. Identificazione catastale dei beni

Dalle indagini effettuate dalla scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto risulta essere identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 25;
- Particella: 298
- Subalterno: 37;
- Categoria: A/3;
- Classe: 6;
- Consistenza: 6 vani;
- Superficie Catastale: mq 115,00 totale, escluso aree scoperte:
mq 114,00;
- Rendita: € 291,28

I dati catastali 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 rispetto alla planimetria catastale:

le spallette che delimitano la zona giorno dalla cucina sono rappresentate diversamente da come riscontrato durante il sopralluogo; il muro divisorio tra cucina e bagno è rappresentato in una posizione leggermente diversa dallo stato di fatto. Il bagno presenta una porzione della superficie con un salto di quota di circa 20 cm con realizzazione di un gradino ove è stata installata la vasca da bagno. Inoltre, è presente un vano porta che insiste sul corridoio che separa la zona giorno dalla restante abitazione. Nel wc con vasca è raffigurata una porta finestra che si presenta ad oggi come finestra. La veranda graficizzata sulla planimetria catastale attuale non è regolare così come meglio esplicitato nel paragrafo 6.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà pertanto necessario presentare un nuovo DOCFA (costo stimato € 600,00)

Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda alle planimetrie allegate di seguito.





Planimetria Catastale



Tavola diffinitività

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

L'immobile è di proprietà per [REDACTED]. Il bene è adibito ad abitazione, con accesso da Via Cardinale Sanfelice n. 20, è sito al piano 4° con ascensore di un edificio con sette elevazioni fuori terra. L'Appartamento con una superficie catastale di 115 mq presenta al suo interno: due camere da letto matrimoniali, un salone, la cucina, tre ripostigli, una veranda, due bagni (uno con vasca e uno con doccia), e un balcone prospiciente Via Cardinale Sanfelice, lo stesso è in parte chiuso a veranda. L'altezza interna è di 2,94 m.

Il descritto stato dei luoghi non coincide con quanto indicato in planimetria catastale così come esplicitato nel paragrafo precedente, esso presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Per alcuni abusi non sanabili si prevede il ripristino così come meglio descritto nel paragrafo 6; per la diversa distribuzione interna si prevede una Cila Tardiva e un conseguente DOCFA. I costi per le operazioni citate sono stati detratti dal prezzo di vendita. Gli impianti non rispettano le vigenti normative e pertanto andrebbero rifatti. L' appartamento è sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 136.596,22.**

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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 effettuato in fase di sopralluogo la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Palermo di visionare il fascicolo edilizio. A seguito dello studio del fascicolo la scrivente ha appurato che:

- L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato realizzato giusto permesso di costruire n. 172 del 23/02/1966 e successiva variante n. 39 del 20/01/1967;
 - L'edificio è provvisto di abitabilità rilasciata il 17/09/1969
 - L'immobile è stato oggetto di denuncia di abusivismo relativamente alla realizzazione di una veranda con struttura precaria e per la trasformazione di una finestra in porta finestra; a seguito della quale il [REDACTED] [REDACTED] hanno presentato comunicazione di regolarizzazione di opere interne ai sensi dell'art 20 della L.R. 4/03 e agli artt. 8 e ss. Della L.R. 30/04/1991 n. 10 avente Prot. N. 35266 del 06/12/2004 e Prot. N. 0107183 del 13/05/2005 la è stata diniegata giusta comunicazione Prot. N. 271135 del 14/06/2006. in quanto la veranda in oggetto è stata realizzata su balcone prospiciente la Via pubblica.
- Si è inoltre riscontrato un abuso all'interno del bagno con vasca che riguarda la trasformazione dell'originaria porta finestra in



finestra; la realizzazione di due finestre rispettivamente

all'interno del secondo bagno e all'interno del ripostiglio

adiacente il corridoio condominiale e un diverso posizionamento

della porta d'ingresso rispetto agli elaborati di progetto. Per gli

interventi di cui sopra, si prevede il ripristino dello stato legittimo

per un importo complessivo pari a € 6.500,00. Durante il

sopralluogo, si è inoltre riscontrata una diversa distribuzione degli

spazi interni, per la cui regolarizzazione si dovrà procedere alla

presentazione di una Cila Tardiva per un costo pari a € 1.600,00

(comprensivo di spese tecniche) e un DOCFA atto ad aggiornare

la planimetria catastale per un costo stimato di € 600,00.

Sarà inoltre necessario redigere l'attestato di prestazione Energetica

per un costo stimato di **€ 300,00**.

Si riportano di seguito i grafici di confronto tra i disegni allegati alla

variante n. 39 del 20/01/1967 e lo stato di fatto.



7. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pignorato è attualmente abitato

[REDACTED]

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [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

Non risultano esservi pesi e oneri di altro tipo.

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

La scrivente in data 07/05/2025 inviava una mail all'Amministratore del condominio al fine di avere informazioni circa le spese condominiali e le eventuali spese straordinarie già deliberate. In data 07//05/2025 la sottoscritta riceveva riscontro.

L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria ammonta a circa € 783,28 quota nella quale è compreso anche il consumo dell'acqua, di cui € 218,04 sono stati versati ed € 565,24 ancora da versare.

Non risultano insoluti e, alla data di scrittura della presente perizia, non vi sono spese straordinarie già deliberate (Le stesse saranno oggetto di discussione dell'assemblea che si terrà in data successiva alla presentazione della perizia).

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 la seguente **superficie**

commerciale:



mq 117,55 la quale è stata così calcolata:

- mq 114,24 di superficie interna (calpestabile) calcolata al 100%;
- mq 5,37 balcone calcolata al 30% pari a mq 1,61;
- mq 2,84 veranda calcolato al 60% e pari a 1,70 mq.

L'immobile è sito al quarto piano con ascensore di un condominio con accesso da Via Cardinale Sanfelice n. 20, in una zona periferica della città di Palermo. Il tessuto urbano è dotato dei principali servizi e si trova nelle immediate vicinanze all'aera portuale della città. L'Edificio si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento è in discrete condizioni, andrebbe adeguato l'impianto elettrico alle vigenti normative in materia.

Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso) 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: (normale: 1);
- Servizio igienico: (doppio: 1);
- Ascensore: (presente: 1);
- Infissi esterni: (tapparelle: 1);
- Finestratura: (vetro doppio: 1);
- Esposizione: (singola: 0.95)
- Coefficiente correttivo complessivo: 0,96

Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso

segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente

citare, considerando i fattori correttivi sopra elencati e la superficie

commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato dell'immobile

stimato è pari a 1250,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V \text{ med.} = 1250,00 \times \text{€/mq. } 117,55 = \underline{\underline{\text{€ } 146.937,50.}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$146.937,50 \times 0,96 = \text{€ } 141.060,00$$

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL
CONFRONTO E' PARI A:

€ 141.060,00



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

$$V_m = R/r$$

Dove:

- R è il reddito prodotto in un anno;
- r è il tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il bene in oggetto ha una posizione periferica 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. 3,00 max. €/mq. 7,20 med. €/mq. 5,10

Considerando un valore di 5,10 €/mq; si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 5,10 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 117,55 avremo un canone pari a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 600,00 \times 12 \text{ (mesi)} = 7.200 \text{ €/anno.}$$



Considerando le spese, il reddito netto annuo sarà pari a:

$$€ 7.200,00 - 20\% = € 5.760,00$$

Capitalizzando tale reddito al 3,5 % il valore dell'immobile sarà pari a

€ 164.571,00

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

€ 164.571,00

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

- **Metodo del confronto:**

€ 141.060,00

- **Stima per capitalizzazione dei redditi:**

€ 164.571,00

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

€ 152.785,50

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

Rimozione Veranda, ripristino finestrature cucina e bagno e della posizione del vano porta dell'ingresso dell'appartamento, chiusura finestre locali wc e ripostiglio,	€ 6.500,00
CILA TARDIVA per diversa distribuzione interna	€ 1.600,00
DOCFA	€ 600,00
APE	€ 300,00
TOTALE	€ 9.000,00

Pertanto Il valore sarà pari a € 143.785,50 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 € 136.596,22.

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 07/05/2025

il CTU

Arch. Giulia Bellavista

