

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE: DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA**

**Aspra Finance S.p.A. c/ Soggetto "A"**

**R. Es. 663/2010**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA MOLARA, N. 60/B, PIANO PRIMO**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**C.T.U. Arch. Vincenzo Zanca**

**Via Dei Cantieri, 35 - Palermo 90142 - tel. 0916375183 - 3283432770**

**INDICE**

	<b>Premessa</b>	<b>pag. 2</b>
<b>1.</b>	<b>Descrizione generale dell'immobile</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2.</b>	<b>Titolarità del bene</b>	<b>pag. 5</b>
<b>3.</b>	<b>Situazione urbanistica</b>	<b>pag. 6</b>
<b>4.</b>	<b>Dati Catastali</b>	<b>pag. 7</b>
<b>5.</b>	<b>Consistenza metrica</b>	<b>pag. 8</b>
<b>6.</b>	<b>Stima</b>	<b>pag. 8</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>pag. 11</b>
<b>8.</b>	<b>Elenco allegati</b>	<b>pag. 12</b>

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto, architetto Vincenzo Zanca iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4421, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, nominato C.T.U. con provvedimento emesso in data 30/09/2011, dal Tribunale Civile di Palermo, Sez. Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca, per stimare il valore di mercato dell'immobile investito dalla procedura esecutiva n. 663/2010, promosso da Aspra Finance S.p.A. contro Soggetto A.

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito il sopralluogo nel giorno 14/11/2011 in presenza del Soggetto A in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di stima e l'arch. Matteo Cacioppo in qualità di collaboratore alle operazioni peritali, effettuato i rilievi grafici dimensionali e fotografici, constatato i luoghi oggetto di perizia, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato ne rassegna i risultati nella presente.

### PREMESSA

In riferimento alla pratica in oggetto, si rappresenta che: nel corso del sopralluogo effettuato in data 14 novembre 2011, si è riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento sito in Palermo al piano primo di via Molara n. 60/b, del quale si fa riferimento sia nell'atto di pignoramento, che nelle relazioni notarile, è stato frazionato in assenza di autorizzazione edilizia, in due distinte unità abitative. Per l'appartamento in oggetto e per l'appartamento soprastante, essendo stati edificati in assenza di licenza edilizia, è stata presentata in data 22/09/1986 prot. 13375 domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, non essendo ultimata la pratica di

sanatoria, l'appartamento pignorato risulta privo di abitabilità, requisito necessario per poter regolarizzare il frazionamento presentando richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 e poter vendere separatamente i due appartamenti. In sintesi non è possibile procedere alla vendita dei due immobili separatamente se non si definisce la pratica di sanatoria.

Non è nemmeno ipotizzabile che il futuro acquirente possa presentare nuova domanda di sanatoria in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24/11/2003 n. 326.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della vendita si procederà alla stima di un unico immobile tenendo in considerazione la configurazione antecedente al frazionamento riferendosi alla planimetria catastale.

*Documentazione art. 567 c.p.c*

Dall'esame del fascicolo si riscontra che:

- non è stato necessario notificare atto di avviso ex art. 498 c.p.c. poiché dall'esame del fascicolo non si è riscontrata l'esistenza di creditori iscritti non intervenuti;

- non è stato necessario notificare atto di avviso ex art. 599 c.p.c. poiché dall'esame del fascicolo non si è riscontrato l'esistenza di comproprietari.

- la storia del dominio del ventennio, antecedente la data di pignoramento di ciascuno immobile, viene riportata compiutamente nella relazione notarile.

## **1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è situato nella zona periferica a sud-ovest rispetto il centro abitato della città di Palermo, nella borgata denominata "Molara" e

precisamente in via Molara, n. 60/b, piano primo.

Il quartiere in cui sorge l'immobile, ha caratteristiche essenzialmente residenziali, caratterizzato da edifici tipici di borgata a tre, quattro elevazioni fuori terra. L'edificio confina a nord-est con via Molara, a nord-ovest con spazio condominiale, a sud-est e sud-ovest con edifici adiacenti.

L'edificio presenta una tipologia in linea, si eleva per tre livelli fuori terra e si articola con un corpo scala, non dotato di ascensore, che disimpegna progressivamente un appartamento per piano, nella fattispecie l'appartamento in oggetto è dotato di due accessi indipendenti. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, la muratura perimetrale è costituita da blocchi in cemento pomice e/o conci squadrate tufacei con intonaco esterno tipo Li Vigni (foto 1).

Circa la consistenza, alla data del sopralluogo, l'immobile risulta suddiviso in due distinte unità abitative. La prima, salendo le scale a destra, composta da un vano ingresso (foto 2), una cucina/soggiorno (foto 3), un disimpegno (foto 4), due vani letto (foto 5, 6) e due servizi igienici (foto 7, 8) di cui uno ricavato nel balcone chiuso a veranda; la seconda, salendo le scale a sinistra, composta da un ingresso/soggiorno (foto 9), una cucina/pranzo (foto 10), un disimpegno (foto 11), due vani letto (foto 12, 13), un servizio igienico (foto 14), un ripostiglio (foto 15) e un balcone prospiciente la via Molara (foto 16).

Gli ambienti di entrambe le unità abitative presentano le seguenti finiture:

- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata;
- le pareti ed i soffitti presentano come ultimo strato di finitura il ducotone, ad eccezione dei servizi igienici e parte della cucina rivestite con piastrelle di ceramica;

- le porte sono in legno del tipo tamburato;

- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato ad ante a battente, corredati di avvolgibili in PVC.

Entrambe le unità abitative sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;

- impianto idrico a collettori;

- impianto di riscaldamento autonomo a metano;

- impianto citofonico.

In generale l'immobile è in discreto stato conservativo.

In atto l'appartamento salendo a destra è in uso al Soggetto A e

l'appartamento salendo a sinistra è in uso ai genitori del Soggetto A.

## 2. TITOLARITÀ DEL BENE

Dall'esame della documentazione acquisita, l'immobile in oggetto risulta

essere pervenuto al Soggetto A per atto di compravendita del 14/10/2004

stipulato dal notaio Rodolfo Riccobene di Palermo, rep. n. 20976, trascritto a

Palermo il 20/10/2004 ai nn. 50583/31762 da potere di

[redacted] quale l'immobile era pervenuto per atto di

compravendita del 21/12/1990 stipulato dal notaio [redacted]

rep. n. 53162, trascritto a Palermo il 15/01/1991 ai nn. 4165/3744 da potere

di [redacted]

pervenuto per averli realizzati su proprietà pervenuta per successione alla

moglie e madre sig.ra [redacted] deceduta

a [redacted] giusta denuncia di successione n. 6 vol. 2245

presentata presso l'Ufficio Successioni di Palermo il 22/11/1971

### 3. SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, dalle indagini svolte presso gli uffici competenti e dalla documentazione reperita, l'immobile in oggetto e l'appartamento soprastante, sono stati edificati in assenza di licenza edilizia, per tale abuso è stata presentata dal sig. ██████████ in data 22/09/1986 prot. 13375, unica domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 ed è stato interamente pagato a titolo di oblazione, come dichiarato nell'atto di compravendita, l'importo di £ 16.996.000 (lire sedicimilionovecentonovantaseimila) mediante i seguenti versamenti:

- £ 672.000 presso l'Ufficio Postale di Palermo – Succ. 4 in data 20/09/1986, n. 207;

- £ 739.000 presso l'Ufficio Postale di Palermo – Succ. 39 in data 26/04/1988, n. 611;

- £ 4.500.000 presso l'Ufficio Postale di Palermo – Succ. 15 in data 10/06/1992, n. 176;

- £ 11.085.000 presso l'Ufficio Postale di Palermo – Succ. 32 in data 30/03/1995, n. 171.

Rimangono a carico dello stesso sig. ██████████ come riportato nell'atto di compravendita a favore del Soggetto A, "eventuali ulteriori oneri, a qualunque titolo necessari, o richiesti dal Comune di Palermo, per il rilascio della concessione in sanatoria e della abitabilità."

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 14 novembre 2011, si è riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento è stato frazionato in assenza di autorizzazione edilizia, in due distinte unità abitative. Non essendo

ultimata la pratica di sanatoria, l'appartamento pignorato risulta privo di Certificato di Abitabilità, requisito necessario per poter regolarizzare il frazionamento presentando richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85. Non essendo quindi possibile, allo stato attuale, regolarizzare il frazionamento, il futuro acquirente dovrà riconfigurare l'appartamento allo stato antecedente al frazionamento riferendosi alla planimetria catastale.

#### **4. DATI CATASTALI**

##### **CONFORMITÀ ALLO STATO DI FATTO DELLA PLANIMETRIA E DEI DATI CATASTALI**

Durante il sopralluogo e dopo aver effettuato i rilievi grafici dimensionali il sottoscritto ha constatato che la planimetria dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di Palermo, in quanto si è riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento è stato frazionato in assenza di autorizzazione edilizia, in due distinte unità abitative, pertanto al fine di "allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina del trasferimenti nel rispetto del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con Legge del 30 luglio 2010, n. 122, si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale per frazionamento e diversa distribuzione interna, con la presentazione presso il N.C.E.U. di Palermo del relativo documento DOCCA.

L'immobile è stato censito al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- Comune di Palermo, foglio 144; particella 2127, sub. 3, categoria A/3, Classe 7, consistenza 8 vani, rendita Euro 537,12.

Intesta al Soggetto A.

## 5. CONSISTENZA METRICA

Superf. coperta	187,00 mq x 100%	= 187,00 mq
Superf. balcone	11,21 mq x 1/3	= 3,74 mq
Superf. veranda	4,58 mq x 1/2	= 2,29mq.
<b>Superficie commerciale totale</b>		<b>= 193,03 mq.</b>

## 6. STIMA

Premesso che, alla base dei procedimenti estimativi che determinano un valore di mercato esiste il metodo comparativo, il criterio di stima adottato, per una valutazione più obiettiva possibile, si basa nel trovare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso la media di due valori di mercato, ricercati rispettivamente col metodo sintetico e col metodo analitico.

$$V_m = \frac{V_{ms} (stima\ sintetica) + V_{ma} (stima\ analitica)}{2}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile, si procederà a detrarre, dal valore stimato, i presumibili costi che il futuro acquirente dovrà sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi.

### STIMA SINTETICA

Il metodo con cui sarà effettuata la stima è quello comparativo e consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati nell'appartamento in oggetto. Attraverso un'attenta indagine condotta in zona, su beni immobili simili a quello preso in esame, e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, si stabilisce un valore medio unitario di mercato che rapportato alla superficie commerciale dell'immobile, determina il valore di mercato.

$$V_{ms} = V_{mu} \times S_{tot}$$

**Vmu = valore medio unitario di mercato**

**Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima**

**Dai valori forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori**

**Immobiliari, e da un'indagine condotta in zona su beni analoghi a quello**

**oggetto di stima, si è riscontrato che il più probabile valore medio unitario è**

**di € 1.500,00 per mq di superficie commerciale. Dalla stima sintetica il più**

**probabile valore di mercato del nostro immobile è:**

**Vms = € 1.500,00 x 193,03 mq.= € 289.545,00 arrotondato a € 289.500,00**

**(euro duecentottantanovemilacinquecento/00)**

#### **STIMA ANALITICA**

**Il procedimento indiretto di stima analitica comporta un'elaborazione dei**

**rilevamenti di mercato più scientifica. Il metodo analitico si basa sulla**

**capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di**

**stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di**

**capitalizzazione riferito al bene:**

$$Vma = Rn/r$$

**Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico**

**del proprietario. Le spese a cui facciamo riferimento sono:**

**a) spese per tasse e imposte;**

**b) spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;**

**c) quote di sfitti e inesigibilità;**

**d) spese di gestione;**

**e) spese per ammortamento o perpetuità.**

**Dai valori forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori**

**Immobiliari, e da l'indagine condotta in zona su beni analoghi, si è riscontrato**

che il più probabile valore medio unitario per le locazioni è di € 4,00 per mq

di superficie commerciale per mese. L'appartamento oggetto di stima

potrebbe dispiegare un reddito lordo mensile di:

$$€ 4,00 \times 193,03 \text{ mq} = € 772,12$$

Il reddito annuo lordo sarà di:  $R_l = € 772,12 \times 12 = € 9.265,44$

Per le spese assumiamo i seguenti valori:

tasse e imposte 16% ;

manutenzione 4%

sfitti e inesigibilità 2%

gestione 1%

ammortamento 0%

**totale 23%**

$$R_n = € 9.265,44 - 23\% = € 7.134,39$$

Si adotta come valore medio del tasso di capitalizzazione il 3,5%

$$V_m = R_n / r = 7.134,39 / 3,5\% = € 203.839,71$$

Arrotondato a € 203.800,00 (euro duecentotremilaottocento/00)

Mediando i due valori di mercato, ricercati rispettivamente col metodo

sintetico e col metodo analitico si ottiene:

$$V_m = (289.500,00 + 203.800,00) / 2 = € 246.650,00 \text{ arrotondato a } € 246.700,00$$

(euro duecentoquarantaseimilasettecento/00).

In considerazione dei presumibili costi che il futuro acquirente dovrà

sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi, dal valore sopra stimato verrà

decurtata una somma pari a € 15.000,00.

$$\text{Valore di mercato} = € 246.700,00 - € 15.000,00 = € 231.700,00$$

(euro duecentotrentunomilasettecento/00)

## 7. CONCLUSIONI

Immobile sito in Palermo, via Molara, n. 60/b, piano primo, frazionato in assenza di autorizzazione edilizia, in due distinte unità abitative, allo stato attuale non regolarizzabili, per il quale è previsto il ripristino dei luoghi da parte del futuro acquirente. La prima unità abitativa, salendo le scale a destra, è composta da un vano ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due vani letto e due servizi igienici, di cui uno ricavato nel balcone chiuso a veranda; la seconda, salendo le scale a sinistra, è composta da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, un disimpegno, due vani letto, un servizio igienico, un ripostiglio e un balcone prospiciente la via Molara.

Censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: Comune di Palermo, foglio 144; particella 2127, sub. 3, categoria A/3, Classe 7, consistenza 8 vani, rendita Euro 537,12, intestato al Soggetto A.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di € 231.700,00 (euro duecentotrentunomilasettecenta/00)

Ritenendo di avere espletato in modo più oggettivo possibile il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione.

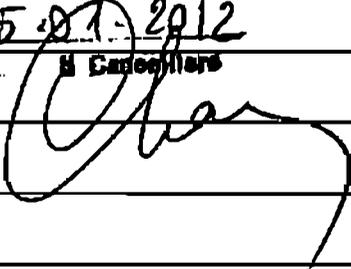
Palermo,

Il C.T.U.

Arch.  *Vincenzo Palmeri*

Depositato in Cancelleria

oggi 25.01.2012

Il Cancelliere 

## 8. ELENCO ALLEGATI

- Identità soggetto debitore

- Stralcio aerofoto grammetria

- Rilievo grafico

- Rilievo fotografico

- Verbale di sopralluogo

- Documentazione catastale

- Copia Atto di Compravendita

- Copia Domanda di Sanatoria

In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, l'identità delle persone corrispondenti ai soggetti debitori, insieme agli allegati della presente perizia sono raccolti in un fascicolo, consegnato in busta chiusa, riportante la dicitura "Allegati Lotto Unico R. Es. 663/2010".

V'invia il CVU dove le spese per cui non ha sottratto dal valore di stima le spese che l'acquirente dovrà sostenere per riconfermare l'appartamento allo stato antecedente al frazionamento, quale risulta dalla planimetria catastale, premendo, altresì, se con tale risoluzione in primo piano potrà avvalersi delle istanze di sanatoria già presentate e con quali.

costi ancora da sostenere (eventualmente da dedurre  
anche fuori dal valore di stima)  
Pa, 30/01/12

22 GE  
Alfano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
il 11/12/12  
IL CANCELLIERE  
Dott. Salvatore Ierasso

F. A.  
06/02/12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ARCH. VINCENZO ZANCA

Ill.ma Dott.ssa  
Angela Notaro  
Giudice dell'Esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 663/2010, Aspra Finance S.p.A. c/ [REDACTED]  
[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Zanca, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto giusta ordinanza del 30-09-2011, visto il provvedimento del G. Es. del 30-01-2012, notificato in data 08-02-2012 in merito ai chiarimenti richiesti, osserva quanto segue.

In merito alle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per riconfigurare l'appartamento allo stato antecedente al frazionamento, a pag. 10 della perizia estimativa, vengono detratti dal valore dell'immobile € 15.000,00 (euro quindicimila/00)

Valore di mercato = € 246.700,00 - € 15.000,00 = € 231.700,00

(euro duecentotrentunomilasettecento/00).

Il futuro acquirente potrà avvalersi dell'istanza di sanatoria già presentata riconfigurando lo stato antecedente al frazionamento, va comunque precisato, come riportato nell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, allegato alla perizia di stima, e a pag. 6 della perizia estimativa, che rimangono a carico della parte venditrice, nella persona del sig. [REDACTED] "eventuali ulteriori oneri, a qualunque titolo necessari, o richiesti dal Comune di Palermo, per il rilascio della concessione in sanatoria e della abitabilità."

In considerazione di quanto sopra si è ritenuto opportuno non detrarre dal valore stimato ulteriori costi relativi al completamento dell'istanza di sanatoria.

Palermo, 08-02-2012

Con i dovuti ossequi,

C.T.U.

Arch. Vincenzo Zanca

Depositato  
oggi 08-09-2012  
H. Cirrallà



V<sup>o</sup> si commuovi alle parti e cura del CV. Si evvivi Rev.  
Pe, 11/02/2012

de GE.

AU

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL CANCELLIERE  
Dott. Salvatore Ingrassia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A.A.  
14.02.12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it