

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

C.T.S. DOTT.SSA SUCANNA REFINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

UFFICIO NOTARILE DI PALERMO N° 20/92 DEL R.F.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

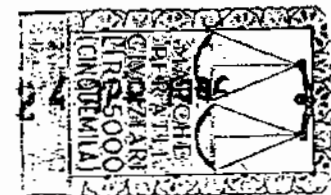
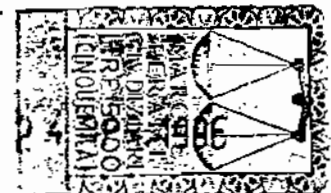
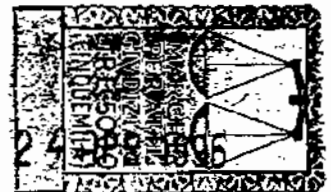
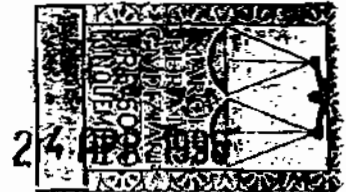
IN VIA CORDIGNANZA

10121 ROMA (RM)

TEL. 06 47811111

CONSIGLIO NOTARILE DI PALERMO

ASPEP NOTAI



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES.: DOTT.SSA SUSANNA TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 529/92 DEL RUOLO GENERALE

PROMOSSA DA:

Rappresentata e difesa
dall'Avv. G. Cannizzaro.

(Creditore procedente)

CONTRO

Contumace.

(Esecutata)

ORDINANZA CON LA QUALE VENNE DISPOSTA LA CONSULENZA

Venne emessa dalla S.V. Ill.ma, Signor
Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Susanna TERNI,
in data 24.10.1995.

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma,
all'udienza del 29.11.1995..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il
giorno 3 Aprile 1996 alle ore 15.00, sul luogo



Div. ... in Cancelleria
oggi 24 APR. 1996
Il Cancelliere

portanti l'esecuzione immobiliare di che trattasi.

In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U.,

è presente il Sig. [REDACTED], marito della

Sig.ra [REDACTED] (esecutata).

Le operazioni peritali sono consistite

nella visione generale e nel rilievo tecnico e

fotografico dell'immobile sito in Palermo, Via

Terracavallo n° 99.

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA SUSANNA TERNI

Il sottoscritto, Geom. Maurizio Scuderi,

Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dalla S.V.

Ill.ma nella Esecuzione Immobiliare di cui

trattasi, in espletamento dell'incarico ricevuto,

pregia sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente:

RELAZIONE

La relazione compendia in tre parti, ciascuna delle

quali comprende:

LA PARTE PRIMA La identificazione dello
immobile oggetto della
presente valutazione e sua
descrizione generale.

LA PARTE SECONDA La valutazione del bene in
comune commercio.



LA PARTE TERZA ----- Riepilogo.

PARTE PRIMA:

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA
PRESENTE VALUTAZIONE E SUA DESCRIZIONE GENERALE.

L'immobile oggetto della presente relazione è
una villetta ricadente nel territorio del Comune di
Sfermo, Via Sferracavallo n° 99 (Vedansi foto
n° 1-2-3-4 e 5).

Esso si trova in una zona che, pur essendo
centrata rispetto al nucleo urbano, nello stesso
tempo, gode di immediati collegamenti con i
corsi di penetrazione al centro urbano ed
urbano.

Alla villetta in oggetto vi si accede
per mezzo di un portone in metallo posto sulla Via
Sferracavallo n° 99 (Vedasi foto n° 6).

L'unità abitativa è allacciata alle reti
idriche e fognaria comunale.

Il lotto di terreno di pertinenza dell'unità
abitativa de quo, confina:

con proprietà su tre lati;

una stradella di accesso che si diparte dal
n° 99 della Via Sferracavallo.

Catastralmente tale immobile è allibrato al

E.U. di Palermo alla partita n° 147555 in
nata alla ditta [REDACTED], nata a
il [REDACTED].

DEI CATASTALI:

Subalterno n° 2, Particella n° 2928, Subalterni nn° 1-
14..

In particolare:

Subalterno n° 1 si riferisce al Piano
rialzato: Zona Censuaria: 5°; Categoria
catastale: A/7; Classe 6°; Vani: 7,0; Rendita
catastale: f. 1.050.000.

Subalterno n° 2 si riferisce al Lastrico
biare.

Subalterno n° 3 si riferisce al Piano
micantinato: Zona Censuaria: 5°; Categoria
catastale: A/7; Classe 4°; Vani: 8,0; Rendita
catastale: f. 840.000. .

Subalterno n° 14 si riferisce al Locale Box
to all'interno dell'area di pertinenza del
esso in esame: Zona Censuaria: 5°; Categoria
catastale: C/6; Classe 9°; Consistenza: Mq. 22;
rendita catastale: f. 136.400.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio
ne di Palermo, si è constatato che l'unità
iva in esame è stata dichiarata abitabile in



calcoli
ASTE
vile di
GIUDIZIARIE.it



Acciati.
Cultura:
GIZIARIE.it

Il compagnamento esterno è eseguito con
in blocchetti di conglomerato di
cemento, mentre le tramezzature interne sono

eseguite con segati di tufo dello spessore di _____

cm. 16.

I tramezzi divisori tra gli appartamenti sono _____

doppia fodera con uno spessore di cm. 13.

Copertura: _____

La copertura è eseguita con tetto piano _____

impermeabile, costituita da struttura portante in _____

protetta da mattoni in graniglio e guaina _____

alluminosa.

Prospetti: _____

I prospetti sono eseguiti con intonaco _____

elastico, su apposita preparazione eseguita con _____

di calce, cemento ed idrofugo e tavelline di _____

Interna: _____

I gradini della scala sono rivestiti con _____

avente uno spessore di cm. 3 per le pedate e _____

2 per le alzate.

Impianto di riscaldamento: _____

L'impianto di riscaldamento funziona con _____

autonoma e gasolio.

Impianto idrico: _____

L'impianto è stato realizzato con tubi in _____

vestiti di P.V.C., con doppio circuito per _____

calda e fredda, con alimentazione di tutti _____



apparecchi sanitari.

FINITURE APPARTAMENTO:

Placchi interni:

Pareti e soffitti rifiniti con intonaco del

civile, definito al 2° strato di tonachino,

tutto rivestito con tessuto da parati.

Placchi esterni:

I balconi sono stati pavimentati in grès.

Tutti gli ambienti sono stati pavimentati con

amica.

Placchi esterni:

I serramenti, ad una o più ante apribili,

sono stati realizzati in alluminio anodizzato,

ed avvolgibili in P.V.C.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è

completato e rivestito in essenza di "DOUGLAS".

Placchi interni:

Sono realizzati in legno tamburato, laccati

insetti in tessuto, completi di robuste

maniglie in ottone e maniglie in ottone lucido.

Placchi esterni:

I soffitti sono a ducotone, previa

trazione con due fodere di stucco squadrato e

lucido.

Placchi esterni parietali:



Le pareti della cucina, dei W.C. bagno dei
doccia, sono state rivestite a
l'altezza con quadrelle di grés ceramico.

APPARECCHI SANITARI:-

Cucina:-

Lavello in "fire clay" da cm. 120 con due
vasche, scolapiatti e mobiletto sottolavello.

W.C. bagno:-

La vasca da bagno è in acciaio porcellanato
colorato; vaso, bidet e lavabo con colonna in
porcellana colorata.

Doccia:-

Piatto doccia cm. 70 x 70 in acciaio
porcellanato colorato; vaso, bidet e lavabo con
colonna in porcellana colorata. Le cassette di
scarico sono del tipo a zaino e lo scarico a
sussometro.

Scarico servizi:-

Lo scarico per le acque nere e domestiche è
disposto con colonne in P.V.C. alloggiate in
appositi cavedi con tubi aeratori di sfiato e
getti sifonati ai piedi delle colonne.

Canatteria:-

È in ottone cromato pesante, con gruppi
regolatori in tutti gli apparecchi di



lizzazione. -

pianto elettrico: -

L'impianto è sottotraccia in tubi di resina

liestere completo di fili e frutti. -

pianto telefonico: -

E' con canalizzazione sottotraccia e frutti. -

pianto televisivo: -

E' con canalizzazione sottotraccia e frutti. -

opere in marmo: -

I davanzali delle finestre sono realizzati

con lastre di marmo siciliano, levigato e lucidato

dello spessore di cm. 3/4. -

Le soglie delle finestre a balcone sono

realizzate in marmo siciliano. -

RECINZIONE E SISTEMAZIONE ESTERNA: -

La recinzione delle villette è eseguita con

muretti e cancellate in ferro, compresa la

coloritura. In corrispondenza dell'ingresso

principale e secondario, è posto in opera un

cancello apribile in ferro, completo di robuste

cerniere e di serratura di sicurezza, con

apriporte elettrico. -

Come prima specificato. l'unità immobiliare

si sviluppa su due livelli, di cui il primo, detto

Il piano seminterrato, è costituito da un ampio soggiorno (pari a tre vani), un locale lavanderia, una cucina, due ripostigli, un W.C., un disimpegno e due camere. Il tutto per una superficie lorda di mq. 230,00 circa (Vedansi foto nn° 18-19-20-21 e 22).

Dal predetto piano, a mezzo di una scala interna in c.a. (Vedasi foto n° 17), si accede al piano rialzato.

Quest'ultimo è composto da un ampio salone (pari a due vani), due camere, due W.C. bagno, da una cucina e disimpegno il tutto occupante una superficie lorda di mq. 170,00 circa, ivi compresi 1/4 della superficie della terrazza coperta e del balcone (Vedansi foto nn° 7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16).

A mezzo di scala esterna in c.a. (Vedasi foto n° 23) si giunge sul lastrico solare. Lo stesso, pavimentato con mattoni in graniglio, occupa una superficie di mq. 200,00 circa (Vedansi foto nn° 24 e 25).

Stante quanto sopra, l'unità abitativa in esame occupa una superficie complessiva lorda di mq. 408,00 circa.

L'intera area esterna su cui insiste la



zione di villetta, risulta estesa
600,00 circa, ivi compresa l'area di sedime.

L'area, completamente recintata con
mura e cancellata metallica, si presenta
unita e rifinita in ogni sua parte, con gli spazi
giardino curati e con camminamenti (Vedansi foto
nn° 29 e 30).

Sull'area esterna relativa al retro prospetto
è stato realizzato un locale box in muratura,
occupante una superficie di mq. 22,00 circa
(Vedansi foto nn° 26-27 e 28).

In atto l'unità abitativa è occupata dai
coniugi [REDACTED]

PARTE SECONDA:

LA VALUTAZIONE DEL BENE IN COMUNE COMMERCIO.

Si ritiene importante ai fini applicativi,
schiarire che il valore che verrà determinato non
si riferisce a quello specifico di mercato del
bene, bensì al più probabile valore venale che il
bene stesso potrebbe assumere qualora fosse
ammesso in un ordinario mercato a libera
contrattazione.

In definitiva, il valore venale ricercato si
conferma in un valore puramente ipotetico dotato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



comunque di mera attendibilità.

Specificato tale traguardo estimativo da raggiungere a soddisfacimento delle richieste riportate in riferimento, si sono analizzate le varie possibilità di indagine attese alla identificazione di tutte le caratteristiche estimotecniche e dei parametri economici indispensabili alla conseguente formulazione valutativa.

In campo generale, il perito estimatore, a risoluzione di una problematica valutativa, seleziona tra le varie modalità di intervento, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima e che in modo concorrente, possano restituire le informazioni necessarie alla qualificazione del bene oggetto della valutazione.

Tutte le metodologie operative, comportano l'esperimento di una indagine svolta principalmente a rintracciare nelle località di ubicazione del bene, tutte le informazioni economiche che hanno animato il mercato relativo e i parametri tecnici da questo apprezzati.

L'insegnamento estimativo indica le modalità operative dei diversi procedimenti finalizzati al conseguimento del giudizio di stima.



Per la formulazione del più probabile valore
di mercato immobiliare, gli indirizzi operativi
convergono nella individuazione di un procedimento
sintetico e di uno analitico che, pur trovando
applicazione con modalità diverse, devono
conseguire medesime quantificazioni economiche.

La scelta di uno dei due procedimenti è
intimamente legata alla finalità preposta dalla
stima e da presupposti di ricerca di elementi
estimo-tecnici che consentono o escludono la
possibilità di attuare uno o tutti e due i metodi
citati.

Per il metodo sintetico è necessario,
pertanto, rilevare dal mercato una scala di valori
e identificare il livello a cui potrà riferirsi
il bene da stimare, estrapolando successivamente i
dati unitari più significativi da applicare alla
stima.

La metodologia preposta dalla stima sintetica
richiede una operatività di indagine più
immediata e l'assunzione di parametri estimativi
di semplice acquisizione.

Il metodo sintetico-comparativo richiede
l'individuazione di alcuni parametri fisici comuni
tra il bene in esame ed una classe di beni simili

presenti nel mercato dell'epoca.

-----00000-----

CONDONO EDILIZIO

A seguito degli accertamenti eseguiti

nell'unità abitativa in esame si è accertato che

il piano semicantinato è difforme a quanto

descritto nella certificazione di abitabilità.

Infatti esso, contrariamente a quanto riportato

nel predetto atto, consta di un grande salone pari

a tre vani, due vani, una cucina abitabile, una

lavanderia, un W.C. bagno e due ripostigli.

Per cui, secondo quanto disposto dalla Legge

Fallimentare, l'aggiudicatario ha la possibilità

di presentare, entro 120 giorni dal decreto di

trasferimento, domanda di Concessione in

Sanatoria ai sensi dell'art. 39, Legge 724 del

1994.

-----00000-----

CALCOLO OBLAZIONE ED ONERI CONCESSORI

Per opere realizzate in Comuni (Palermo) con

popolazione superiore ai 100.000 abitanti, fino

alla data del 15.3.1985, il costo dell'oblazione,

per ogni singola unità immobiliare, è di

5.000.000 (tipologia d'abuso n° 4 per cambio di

destinazione d'uso del piano semicantinato - da

ASTE
GIUDIZIARIE.it



agibile ad abitabile), mentre il costo relativo

agli oneri concessori è pari a f./mq. 75.000.

Agli importi sopra elencati, l'aggiudicatario

dovrà aggiungere anche le spese tecniche per la

documentazione relativa alla nuova pratica di

sanatoria.

Tale documentazione consiste in:

perizia giurata sulle dimensioni e stato delle

opere;

progetto dell'opera realizzata, comprendente:

stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;

stralcio catastale quotato;

stralcio dello strumento urbanistico vigente;

corografia;

planimetria del lotto in scala 1:500 quotata ed

orientata, riportante l'ubicazione del

fabbricato e lo stato di fatto circostante;

prospetti, piante e sezioni, indicazione dei

volumi tecnici (tutto quotato) in scala non

inferiore a 1:100;

disegni opere smaltimento liquami;

relazione tecnica illustrativa comprendente:

superficie lotto, destinazione urbanistica e

relativa densità, calcoli volumetrici, calcolo

della superficie coperta, area destinata a



parcheggio, indicazione d'uso e della superficie
utile dei vani e calcolo delle S.u. e delle
S.n.r. ai fini del pagamento dell'oblazione,
modalità di approvvigionamento idrico e scarico
delle acque reflue;
documentazione catastale in originale.

Per la presentazione della documentazione
sopra caladata, l'aggiudicatario dovrà onerarsi
di un costo di £. 1.500.000 per ciascuna unità
immobiliare.

*** VALUTAZIONI ***

Il mercato attuale, per immobili del tipo in
esame, ubicati in zone similari ed aventi le
stesse caratteristiche segnala:

PIANO RIALZATO:

£./mq. 3.800.000 - 4.200.000

mediando si ottiene:

£./mq. 4.000.000

per cui:

£./mq. 4.000.000 x mq. 170,00 = £. 680.000.000

PIANO SEMICANTINATO:

£./mq. 1.800.000 - 2.200.000

mediando si ottiene:

£./mq. 2.000.000

per cui:

£./mq. 2.000.000 x mq. 230,00 = £. 460.000.000

VALORE COMPLESSIVO

£. 680.000.000 + £. 460.000.000 = £. 1.140.000.000

cui vanno detratte per:

CONDONO EDILIZIO:

Oblazione: £. 5.000.000 +

Oneri:

£./mq. 75.000 x mq. 230,00 = £. 17.250.000 +

Spese tecniche: £. 1.500.000 =

Totale £. 23.750.000

per cui:

£. 1.140.000.000 - £. 23.750.000 =

£. 1.116.250.000

A detrarre £. 7.500.000 per spese di immediata
manutenzione (Vedansi foto nn° 31-32 e 33):

£. 1.116.250.000 - £. 7.500.000 = £. 1.108.750.000

che in c.t. si arrotondano a:

£. 1.109.000.000

PARTI TERZA:

RIEPILOGO.

VILLA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PALERMO.

VIA SFERRACAVALLO N° 99, COSTITUITA DA UN PIANO
SEMICANTINATO, UN PIANO RIALZATO, LASTRICO SOLARE
ED ANNESSO LOCALE BOX, OCCUPANTE UNA SUPERFICIE
TOTALE LORDA DI MQ. 400,00 CIRCA.

COMPOSTA:

A PIANO SEMINTERRATO:

DA UN AMPIO SOGGIORNO (PARI A TRE VANI), UN
LOCALE LAVANDERIA, UNA CUCINA, DUE RIPOSTIGLI,
UN W.C., UN DISIMPEGNO E DUE CAMERE IL TUTTO
PER UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ. 230,00 CIRCA.

A PIANO RIALZATO:

DA UN AMPIO SALONE (PARI A DUE VANI), DUE
CAMERE, DUE W.C., BAGNO, DA UNA CUCINA E
DISIMPEGNO IL TUTTO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE
LORDA DI MQ. 170,00 CIRCA, IVI COMPRESI 1/4
DELLA SUPERFICIE DELLA TERRAZZA COPERTA E DEL
BALCONE.

IL LOTTO DI TERRENO SU CUI ESSA RICADE
(MQ. 600,00 CIRCA), CONFINA:

CON PROPRIETA' [REDACTED] SU TRE LATI;

CON STRADELLA DI ACCESSO CHE SI DIPARTE DAL
CIVICO 99 DELLA VIA SFERRACAVALLO.

ALLIBRATA AL N.C.E.U. DI PALERMO, ALLA PARTITA,
N° 147555, FOGLIO N° 2, PARTICELLA N° 2928,
SUBALTERNI NN° 1-2-3 E 14.



DICHIARATA ABITABILE DAL MUNICIPIO DI PALERMO.

IN DATA 30.12.1976 CON CERTIFICATO N° 20308.

PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 1.109.000.000.

Ritenuto con ciò, di avere risposto ai
quesiti postimi, rassegnò la presente relazione,
restando, comunque, a disposizione per ogni
chiarimento che la riguardi.

Palermo, li 24 APR. 1996

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



MAURIZIO SCUDERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

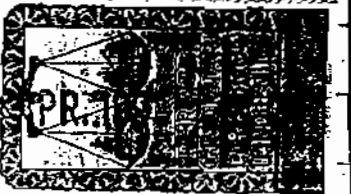
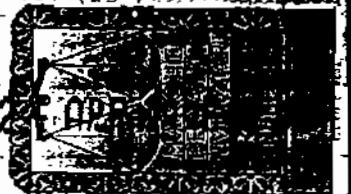
Tribunale di Palermo

L'anno 1996, il giorno Tre del mese
di Aprile, con l'ugh' vettenti l'avevamo
immobiliare n° 529/92 l. e s., oltre al
pattascito c. t. v., e' presente il di
[redacted], marito della di [redacted]
[redacted]

le opinioni perche, consistenti nelle
visioni generali e nel rilievo tecnico
dell'immobile sito in Palermo, Via Mercante
n° 98, sono inviate alle su 15,30.

1 c. s.

[signature]



ASTE
GIUDIZIARIE.IT