

Tribunale di Palermo
procedura di liquidazione per sovraindebitamento ex art.14 ter della legge
n.3/2012.
Procedura n 10/2021.

Premessa

Il sottoscritto arch. **Sandro D'Arpa**, nato a Palermo il 30/04/1973, residente in Isola delle Femmine, viale della Torre n. 24, ha ricevuto l'incarico dalla dottoressa Nadia Vizzini nata a Palermo il 17.05.1967 ivi residente nella Via Cartagine n. 30, CAP 90100, codice fiscale VZZ NDA 67E57 G273A, nella qualità di liquidatore nominato nella procedura per sovraindebitamento ex art.14 ter della legge n.3/2012 - Procedura n 10/2021 - di procedere alla stima dei seguenti beni, di proprietà del sig. [redacted] nato ad [redacted] codice fiscale [redacted], coniugato ed in comunione legale dei beni con la [redacted] nata a [redacted] il [redacted] dice fiscal [redacted]

- Bene n. 1: terrazzo di copertura dell'immobile sito in Capaci (Pa), via Catania n. 8, sito al terzo piano (copertura del secondo) censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. 599 sub 22;

• [redacted] de [redacted]
[redacted]

Accettato il mandato. Lo scrivente si è munito di tutti i documenti utili, ed ha effettuato i necessari sopralluoghi, rilievi ed indagini, necessari per il proprio convincimento, e sulla scorta dei quali redige la presente relazione di stima.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

Bene n. 1 terrazzo di copertura dell'immobile sito in Capaci (Pa), via Catania n. 8, sito al terzo piano (copertura del secondo) censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. 599 sub 22 (coordinate geografiche 38°10'36.36"N; 13°14'37.53"E)

I sigg.ri [redacted] sono comproprietari esclusivi in forza dell'atto di compravendita stipulato il [redacted] presso il notaio [redacted] di Palermo registrato [redacted], trascritto [redacted] ai [redacted]

Il sottoscritto si è recato sui luoghi il 03 giugno 2022. L'accesso al terrazzo per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato consentito direttamente da [REDACTED] (presente sui luoghi durante le operazioni di sopralluogo) che ne detiene le chiavi del portoncino di accesso.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, è sito al terzo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, di cui costituisce copertura condominiale. La quarta elevazione fuori terra (terzo piano) è costituito dal torrino della scala condominiale e dal terrazzo in questione. L'immobile di cui si scrive è censito al N.C.E.U. al foglio 4 particella 599 sub 23 Categoria F/5, Consistenza 135 mq. Lo stabile è stato realizzato con licenza edilizia n. 454, 455, 486 del 31/08/1968 e successive varianti del 06/07/1972 e 09/11/1973 rilasciate dal comune di Capaci.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Capaci al fine di prendere visione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato in cui insiste il lastrico. Dall'esame degli elaborati allegati ai permessi edilizi sopra richiamati, è emerso che il torrino scala del terzo piano compare negli elaborati originari allegati alle licenze edilizie del 1968; negli elaborati allegati alle due varianti in corso d'opera, tuttavia, non sono rappresentati, e l'oggetto delle due varianti è sommariamente indicato come "modifiche degli spazi interni ed una nuova armonia architettonica". Anche il certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato 02/03/1974 cita sempre i piani fino al secondo.

Da informazioni verbali assunte dai funzionari del Comune di Capaci, si potrebbe trattare soltanto di una rappresentazione grafica imprecisa (abbastanza comune in relazione ai tempi delle licenze). Sarebbe del tutto evidente che la scala ed il torrino sul terrazzo di copertura siano coevi con il fabbricato. Lo scrivente, però, non può dire nulla circa la regolarità urbanistica e, a contrario, ritiene che il torrino scala e la trasformazione del lastrico solare in terrazza scala debbano essere regolarizzati il primo dal condominio ed il secondo dal futuro acquirente (con possibili opere di adeguamento). Le spese necessarie per la regolarizzazione saranno decurtate dal prezzo di vendita.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici del Comune, e dall'esperienza professionale del sottoscritto, si ritiene che le difformità riscontrate (torrino scala e trasformazione del lastrico solare in superficie non residenziale), si possano regolarizzare con una pratica di permesso di costruire in sanatoria (o SCIA in alternativa). Non si può essere, tuttavia, certi del buon esito della procedura di regolarizzazione (anche perché l'area su cui insiste il fabbricato è soggetta al parere sul vincolo paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali di cui al DL 42/04). I costi per la regolarizzazione sono pari al doppio degli oneri di concessione dovuti per il cambio di destinazione d'uso (oltre al costo delle competenze professionali e dei diritti fissi e valori bollati da versare agli enti interessati). Il permesso di costruire in sanatoria dovrà essere corredato, tra l'altro, anche dal nulla

osta in sanatoria da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74. La presentazione di tale richiesta comporterà la segnalazione alla Procura della Repubblica da parte del Genio Civile di Palermo in capo all'istante (salvo poi a dimostrarne l'estraneità).

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Catania n. 8 attraverso un camminamento che introduce all'androne condominiale ove si sviluppa la scala che porta ai piani superiori. Salendo su per le scale si arriva al terzo piano da cui attraverso un portoncino in alluminio, si accede al terrazzo di copertura.

Il terrazzo presenta delle difformità rispetto alla pianta catastale: sono stati realizzati dei muretti (alti circa 60 cm) con la funzione, probabilmente di delimitare delle aree, ed è stato realizzato un corpo (addossato al corpo scala) in alluminio e vetro. Su esplicita domanda del sottoscritto, [REDACTED] presente durante tutte le operazioni di sopralluogo, ha dichiarato di avere realizzato tali opere senza alcun titolo edilizio. Tali opere dovranno essere rimosse.

Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

L'unità immobiliare sorge nel Comune di Capaci, in provincia di Palermo. Capaci dista dal capoluogo circa 15 chilometri. Il contesto nel quale è immerso il fabbricato è poco distante dal centro storico di Capaci e dallo svincolo autostradale, ed insiste in un'area di espansione del centro abitato ben servita dai servizi essenziali. Il fabbricato di cui il lastrico è copertura non presenta particolari pregi architettonici.

La zona commerciale individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, è semicentrale di espansione del centro abitato, codice di zona C1. Il contesto è caratterizzato da edifici multipiano per lo più con destinazione residenziale, con qualche locale artigianale. Nelle immediate vicinanze sorge un ufficio comunale attualmente destinato a caserma della Polizia Municipale e dei negozi di vicinato.

La qualità ambientale è buona: si gode di aria pura ed un discreto silenzio grazie al poco traffico veicolare.

L'immobile condominiale è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai laterocementizi. Il terrazzo, è ammattonato con mattoni in graniglia di cemento con il parapetto intonacato con intonaco civile e copri muretto in cotto. I muretti divisorii sono allo stato grezzo. Come accennato, il corpo aggiunto è realizzato con struttura in alluminio e pannelli coibentati.

Nel terrazzo è presente l'impianto idrico e di scarico a servizio di un vecchio lavello da cucina.

Le condizioni generali dello stabile sono discrete.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare il sottoscritto si è avvalso della pianta catastale estratta dal sito dell'Agenzia del Territorio e del rilievo dei luoghi. Applicando i dovuti coefficienti di riduzione, è stata calcolata la superficie commerciale, determinata applicando i criteri indicati dalla norma UNI 10750 (2005) e dal D.P.R. n. 138/98 secondo i criteri seguenti:

25% dei balconi e terrazze scoperti.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri sopra indicati, risulta è pari a:

superficie effettiva del terrazzo	mq. 190,00
superficie commerciale (calcolata al 25%)	mq. 47,50

In considerazione delle caratteristiche morfologiche, le condizioni intrinseche (lo stato di finitura, la disposizione e forma, le servitù attive e passive, l'approvvigionamento idrico), le condizioni estrinseche (la vicinanza al centro urbano ed i collegamenti, il rumore ed il traffico automobilistico), il criterio che si ritiene più adatto per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello sintetico comparativo, ottenuto (nel caso in specie) dal valore (V) ricavato dalla media di due valori A+B (A riscontrato dal mercato immobiliare del luogo e B ricavato dal OMI sul sito dell'Agenzia del Territorio).

Com'è noto, il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di simili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. La valutazione del bene oggetto di stima, è stata effettuata sulla base di elementi oggettivi raccolti nel corso delle indagini svolte in loco e sulla scorta di informazioni assunte dallo scrivente.

L'adozione del metodo sintetico ha richiesto in una prima fase l'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia a quello in esame. A tale scopo ci si è basati sui dati estrapolati dalle testate commerciali di maggiore attendibilità per l'anno 2023, confrontandoli con quelli riportati dall'Agenzia del Territorio dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (primo semestre 2022), e con quelli forniti dai principali portali WEB di compravendita immobiliare. Il calcolo finale è stato ricavato, considerando il valore medio tra i dati sopra richiamati.

Stima del valore di mercato

Considerate le condizioni intrinseche del fabbricato, considerate le condizioni dell'immobile ubicato in una zona di espansione del centro abitato, la vicinanza al centro urbano, la silenziosità, la possibilità di parcheggio, una buona qualità dell'aria e del clima acustico, considerato la bassa appetibilità commerciale del bene legata all'uso limitato che se ne può fare, nella presente consulenza si è deciso di applicare il valore commerciale unitario ricavato dalla valutazione dei valori minimi riscontrati nell'attuale mercato immobiliare per immobili residenziali con caratteristiche analoghe (abitazioni di tipo civile € 1.100,00) e nell'OMI dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2022 € 900,00), pari ad Euro 1000,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Nel calcolo del valore medio si è anche tenuto conto dell'appetibilità del bene e della sua possibile destinazione.

Il valore commerciale della quota intera dell'immobile è quindi:

mq. 47,50 x 1.000 € = € 47.500,00 a cui vanno detratti i seguenti costi

demolizione e smaltimento del locale accessorio in metallo: a corpo	€ 2.000,00
demolizione e smaltimento del muretto in c.a. divisore: a corpo	€ 2.000,00
oneri di concessione per il permesso di costruire in sanatoria (pari al doppio degli oneri dovuti a titolo di sanzione amministrativa)	€ 4.500,00
oneri tecnici per il permesso di costruire in sanatoria	€ 4.000,00
valori bollati e diritti di istruttoria (importi vigenti ad oggi)	€ 1.000,00
<i>somma</i>	€ 13.500,00

valore commerciale dell'immobile al netto dei costi da sostenere:

€ 47.500,00 - 13.500,00 = 34.000,00 (trentaquattromila/00)

Conclusioni

Il valore di mercato del terrazzo sito in Capaci (Pa), via Catania n. 8, sito al terzo piano (copertura del secondo) di proprietà del sig. [REDACTED], coniugato ed in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], censito al N.C.E.U. al foglio 4 particella 599 sub 22 Categoria F/5, Consistenza 135 mq, già decurtate le spese sopra riportate ammonta ad € 34.000,00 (trentaquattromila/00).

Lo scrivente ritiene regolarizzabile sia il torrino scala che la trasformazione della superficie del lastrico solare in superficie non residenziale. I dettagli di tali difformità riscontrate rispetto ai progetti agli atti del Comune sono stati espressi in narrativa. E' necessario, tuttavia, istruire una pratica di permesso di costruire in sanatoria e pagare le sanzioni amministrative ed i relativi oneri tecnici dovuti. Sarà inoltre necessario acquisire il nulla osta in sanatoria da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed ambientali e del Genio Civile.

Considerato che per valore di mercato si intende il rapporto di equivalenza che intercorre tra esso e la moneta, e che questo è sottoposto ad influenze economiche ascendenti e discendenti di vario tipo, le valutazioni appena formulate in termini monetari, sono passibili di oscillazioni pari al 5%.

Bene n 2 - Autocaravan di marca Iveco modello 35C15 Mobilvetta design, targato

Per ottemperare al mandato conferito, lo scrivente ha effettuato insieme al curatore un sopralluogo presso l'autofficina ove è custodito il mezzo. Nel corso delle operazioni peritali, non è stato possibile mettere in moto il caravan. Da informazioni assunte dal meccanico presente si è appurato che non è marciante a causa di un guasto al motore che al momento non può essere dettagliato nè valutato meglio.

Sono stati effettuati i rilievi fotografici. Dal punto di vista estetico il mezzo si presenta in discrete condizioni generali, sia interne che esterne.

Segue una scheda del mezzo:

- marca del mezzo Iveco;
- modello del mezzo 35C15 Mobilvetta design;
- targa dell'autoveicolo [REDACTED];
- anno di prima immatricolazione 2005;
- numero di telaio [REDACTED];
- tipo di alimentazione gasolio;
- cilindrata 2.800 cm³;
- Potenza espressa in Kw 107
- climatizzazione ambientale elettrica, stato della carrozzeria buono (in relazione allo stato d'uso);
- Stato degli pneumatici discreto;
- esistenza del libretto di circolazione;
- nessun dato circa l'esistenza del certificato di proprietà o del foglio complementare;
- chilometraggio indicato dell'autoveicolo non rilevabile;
- Direttive antinquinamento 2001/27 CE

Ultima revisione effettuata il 09/07/2019 con chilometri rilevati 39.377.

Criteria di stima e valutazione del bene

In sede di stima, il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. Per il caso in specie è stato scelto il metodo comparativo o del Mercato basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente vendita.

Nell'applicazione del Metodo di Mercato, è stato considerato il prezzo di acquisto del bene usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il valore disponibile sul mercato.

Nello stimare il valore del bene, il sottoscritto; ha ritenuto opportuno considerare il deprezzamento del valore economico del bene dovuto all'uso, gli agenti fisici naturali e l'obsolescenza. L'uso di un bene ne provoca una diminuzione dell'efficienza: il deprezzamento determinato da questa causa è la normale utilizzazione del bene stesso. Gli agenti fisici naturali, sono un insieme di cause quali: clima, inquinamento, etc che concorrono al logorio fisico del bene. L'obsolescenza, consiste nel superamento tecnologico del bene strumentale ed è legata al progresso tecnologico che immette sul mercato beni sempre più perfezionati, rendendo obsoleti quelli a disposizione.

Al valore così ricavato è necessario detrarre l'importo per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a rendere di nuovo efficiente il mezzo.

Per il calcolo del valore ci si è basati su una approfondita indagine di mercato per beni simili con caratteristiche analoghe. Non esiste, infatti, un listino ufficiale per i caravan usati.

In sede di stima, il sottoscritto estimatore, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, riscontrando che il valore di vendita medio per caravan con caratteristiche simili a quelle di cui si scrive, oscilla tra € 17.000,00 (per immatricolazioni di poco più vecchie) ad € 28.000,00 (per immatricolazioni di poco più recenti. Considerato lo stato d'uso, le dotazioni di bordo e la necessità di effettuare lavori di riparazione non quantificabili, **il sottoscritto ritiene congruo il valore di € 15.000,00 (quindicimila/00).**

Il mezzo dovrà essere acquistato con la formula "visto e piaciuto", giacchè non è possibile valutare i costi per le riparazioni necessarie. Tuttavia, rispetto ai correnti prezzi dell'usato con caratteristiche simili, si ritiene che il prezzo stimato sia corretto.

Considerato che per valore di mercato si intende il rapporto di equivalenza che intercorre tra esso e la moneta, e che questo è sottoposto ad influenze economiche

ascendenti e discendenti di vario tipo, le valutazioni appena formulate in termini monetari, sono passibili di oscillazioni pari al 5%.

Epilogo

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

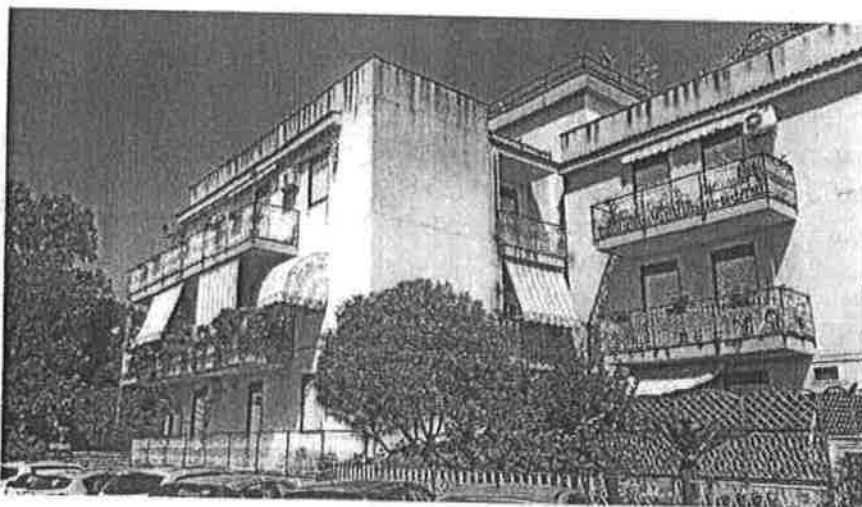
Palermo, 22 febbraio 2023

Il Consulente Tecnico

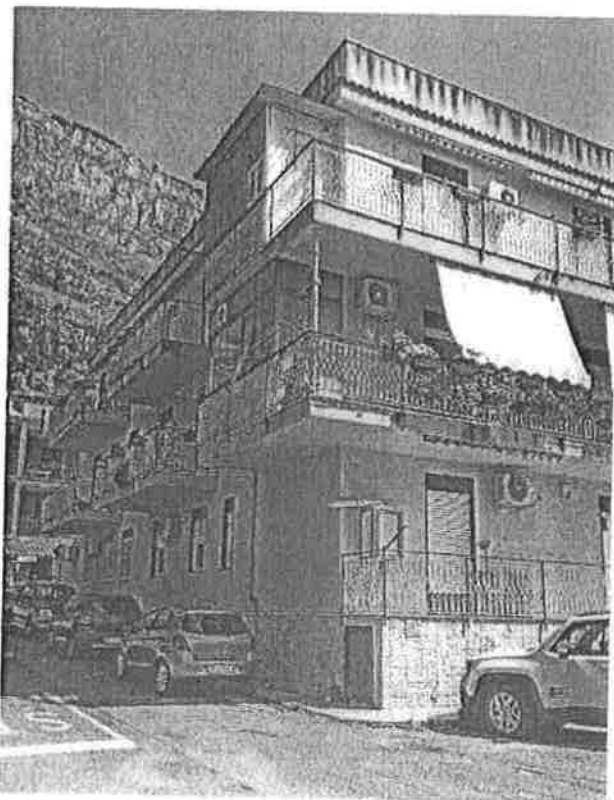
Architetto Sandro D'Arpa



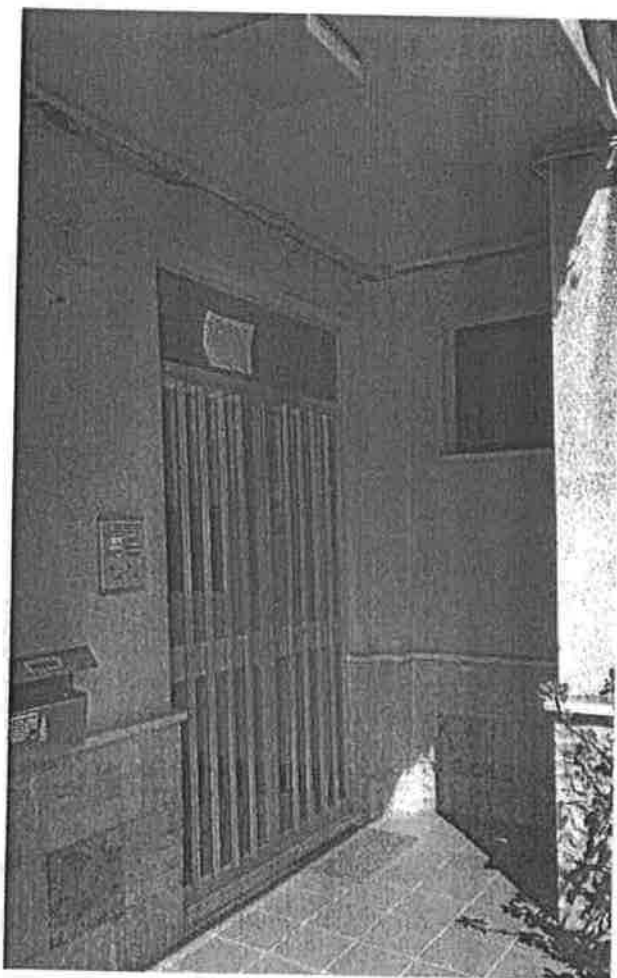
Bene n. 1 - terrazzo di copertura dell'immobile sito in Capaci (Pa), via Catania n. 8, sito al terzo piano (copertura del secondo) censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. 599 sub 22



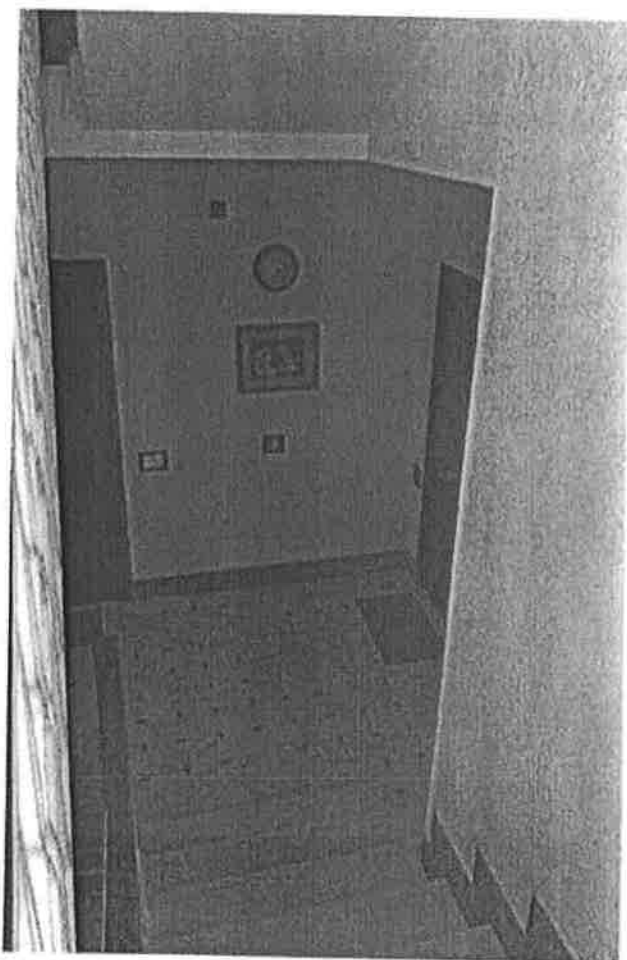
Fronte dell'edificio



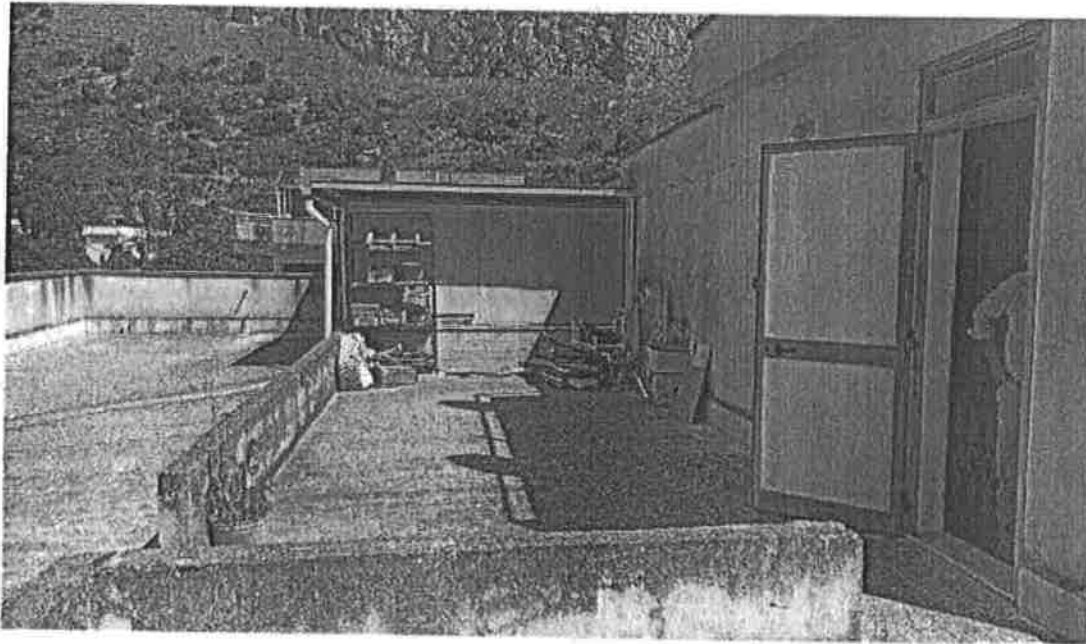
Fronte dell'edificio



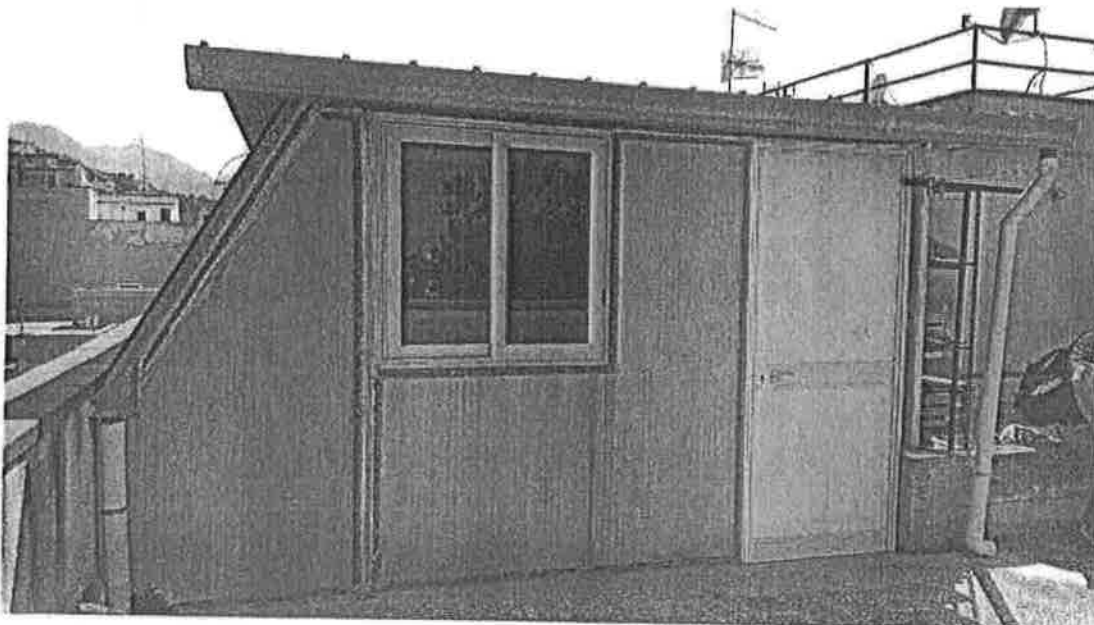
ingresso dell'edificio



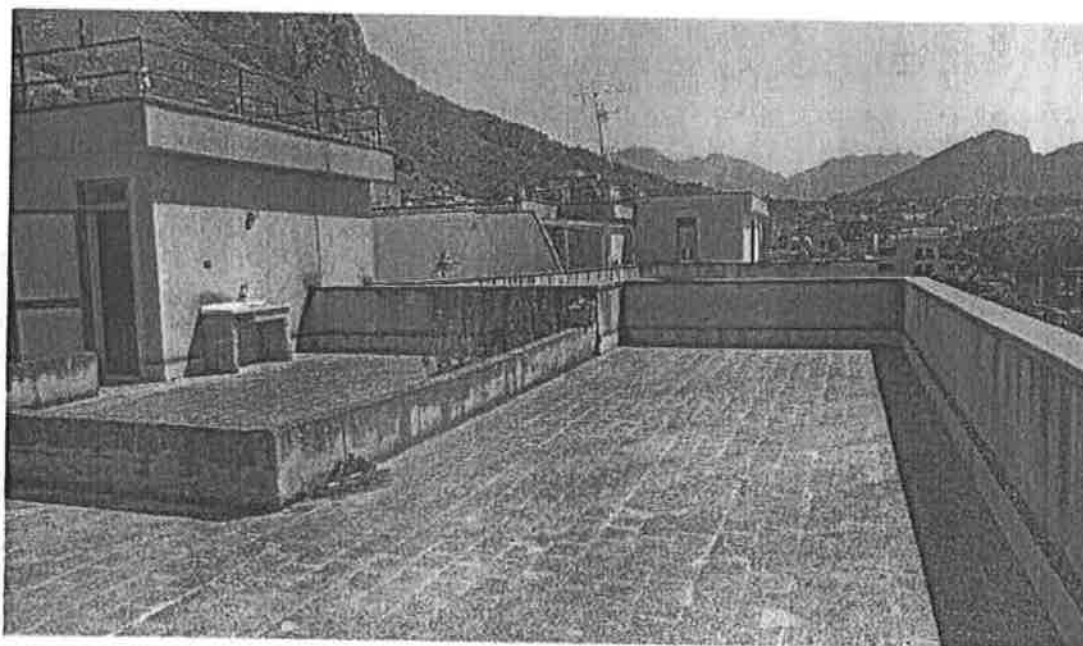
Vano scala



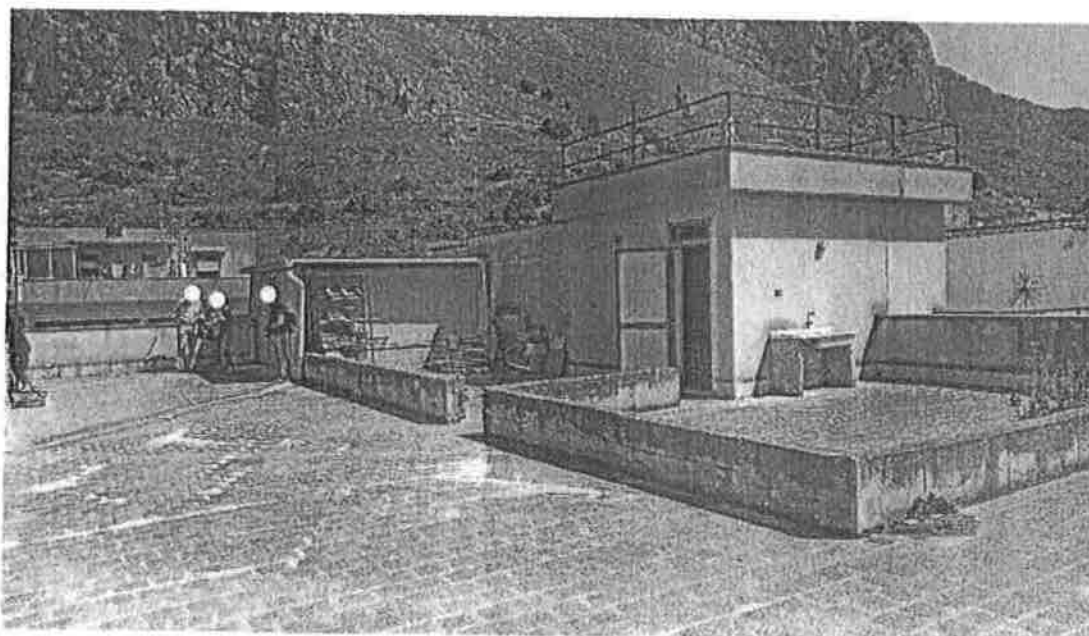
Vista del terrazzo



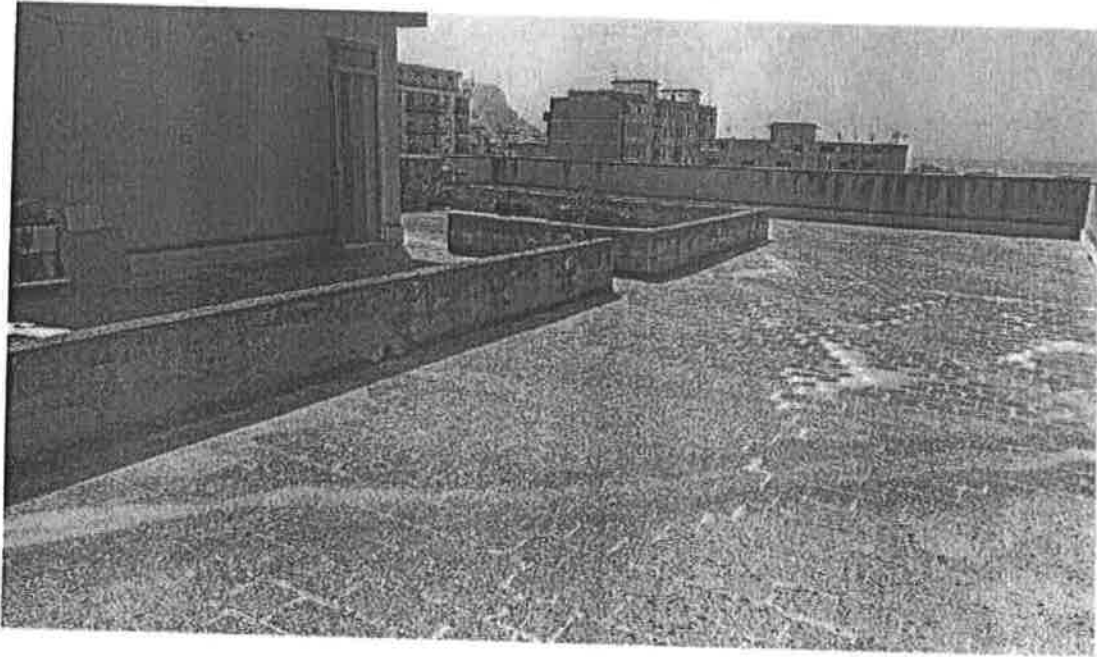
Struttura da demolire



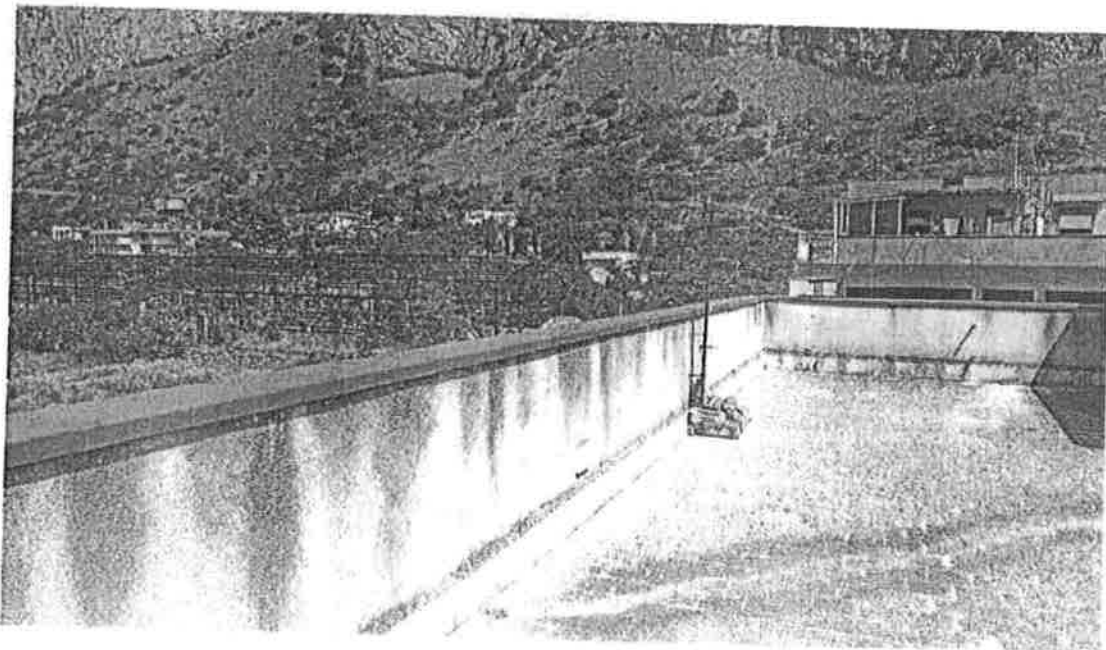
Vista del terrazzo



Vista del terrazzo



Vista del terrazzo



Vista del terrazzo