

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] **CONTRO** [REDACTED] **(R.G. ES. N°**
714/99)

Lotto n. 6

Quota pari a 1/2 indiviso del locale terrano in Palermo, Corso dei Mille n. 214, distinto al NCEU al fg. 63, p.lla 293, sub 6.

La presente relazione di consulenza, da leggere unitamente al “*Fascicolo introduttivo*” di cui ne costituisce parte integrante, si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Titolarità del bene;
2. Sopralluogo effettuato;
3. Dati catastali;
4. Confini;
5. Descrizione dell’immobile;
6. Superficie dell’immobile;
7. Regolarità edilizia;
8. Valutazione del bene;
9. Scheda riassuntiva;

1. - TITOLARITÀ DEL BENE

L’immobile risulta essere oggetto di pignoramento immobiliare, come si evince dalla lettura dell’atto stesso notificato alle parti nelle date 15/16 dicembre 1999 (v. *all. 1 del fascicolo introduttivo*), a favore del [REDACTED]
[REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il

31.12.1999 ai n.ri 49174/35989.

- Proprietari: [REDACTED] nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 02.01.1927, per la quota indivisa di 1/2.
[REDACTED] nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 11.04.1934, per la quota indivisa di 1/2.
- Titolo Atto di vendita da potere di [REDACTED] rogato in data 21.03.1974 dal Notaio Di Giorgio Concetta (**all. 1**).
- Trascrizione: Conservatoria RR. II. di Palermo 27.03.1974 ai n.ri 12851/10850

L'immobile risulta locato con destinazione d'uso di ufficio per disbrigo pratiche automobilistiche.

2. - SOPRALLUOGO EFFETTUATO

Il bene in esame è stato preso in visione in data **29.01.2007**, (v. *all. 1 del fascicolo introduttivo*), con le modalità esposte nel capitolo 3 del fascicolo introduttivo.

3. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), l'unità immobiliare in oggetto risulta essere contraddistinta dai seguenti identificativi catastali (v. "*Visura per immobile*", **all. 2**)

Foglio : 63

Particella : 293

Subalterno : 6

Zona Censuaria : 2;

Categoria : A/4;

Classe : 6;
Consistenza : 4 vani;
Rendita : € 138,41 (£. 268.000)
Indirizzo : Corso dei Mille n. 214 piano: T

4. - CONFINI

Nel suo insieme l'immobile confina (v. "*Planimetria dello stato di fatto*", all. 3):

- a N - O: con vano scala condominiale con accesso dal civico 212 di C.so dei Mille;
- a S - O: con C.so dei Mille;
- a S - E: con u.i.u., di proprietà aliena, con accesso dal civico 216 di C.so dei Mille.

5. - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il bene oggetto di valutazione trovasi al piano terrano dell'edificio condominiale sito in Palermo con accesso da Corso dei Mille n. 212.

Descrizione dell'edificio condominiale

Vetusto edificio di tre elevazioni fuoriterza, (piano terra e da 2 piani elevati), posto ad angolo tra il Corso dei Mille e Via Filippo Ingrassia (v. "*Aerofotogrammetria*", all. 4).

Gli immobili di piano terra hanno prevalente destinazione commerciale mentre gli immobili costituenti i piani elevati hanno destinazione residenziale.

La struttura è del tipo in muratura portante con copertura a tetto.

I prospetti sono rifiniti con intonaco per esterni con la formazione di bugne a rilievo di forma rettangolare, a piano terra, ed a semplice disegno

geometrico per i restanti piani elevati.

Gli infissi esterni di piano terra sono realizzati con struttura in alluminio anodizzato e vetri con saracinesca metallica di protezione esterna; gli infissi esterni dei piani elevati, finestre e porte finestre, sono realizzati con struttura in legno del tipo a persiana con vetrate interne anch'esse in legno.

I balconi sono dotati di ringhiera in ferro battuto e piano di calpestio formato da lastra di marmo posta su mensole anch'esse in ferro battuto.

Il tutto versante **in pessimo stato di manutenzione di conservazione** (v. *“Documentazione fotografica”*, all. 5, foto n.ri 1 e 2).

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile si sviluppa su due livelli: piano terra e piano ammezzato.

Il piano ammezzato insiste su porzione del piano terra e su porzione del locale di piano terra con accesso dal civico 216 di C.so dei Mille (all. 3).

Il piano terra si compone di due ambienti, da una superficie scoperta, (pozzo luce), posta in posizione diametralmente opposta all'ingresso all'immobile (posto su Corso dei Mille) e da un vano adibito sia a w.c., (vaso igienico e lavabo), che a locale di sgombero con accesso dalla succitata area esterna.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate (foto dal n.ro 3 al n.ro 6):

- **Pavimenti**: tutti gli ambienti, compresa la superficie esterna, presentano pavimentazione realizzata con segati di marmo.
- **Rivestimenti interni**: gli ambienti presentano le pareti, così come il soffitto, intonacate e tinteggiate;
- **w.c. – locale deposito**: dotato di n. 2 pezzi sanitari, lavabo e vaso igienico;

pareti parzialmente rivestite con piastrelle di grès porcellanato;

- Impianto elettrico: sottotraccia non adeguato alle prescrizioni della L. 46/90 e smi;
- Impianto idrico: del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale;

Le altezze interne a causa della presenza del piano ammezzato sono diverse e precisamente pari a ml. 4,40 per la stanza direttamente prospettante sul Corso dei Mille e ml. 2,30 per la restante parte del piano terra.

Il piano ammezzato, raggiungibile a mezzo scala interna realizzata con struttura in ferro, (foto n.ro 7), si compone di un ambiente principale, di un locale di sgombero e di un w.c.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate (foto dal n.ro 8 al n.ro 14):

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione realizzata con piastrelle di grès porcellanato;
- Rivestimenti interni: gli ambienti presentano le pareti, così come il soffitto, intonacate e tinteggiate;
- w.c.: dotato di n. 2 pezzi sanitari: vaso igienico e vasca da bagno a sedere; pareti parzialmente rivestite con piastrelle di grès porcellanato;
- Impianto elettrico: sottotraccia non adeguato alle prescrizioni della L. 46/90 e smi;
- Impianto idrico: del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale;

Altezza interna pari a ml. 2,00.

L'immobile versa in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

6. - SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie scoperta di piano terra computata per 1/3 secondo la consuetudine commerciale, risulta pari a:

- piano terra **mq. 52,40**
- piano soppalcato **mq. 33,60**
- Totale **mq. 86,00.**

7. - REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche costruttive, risulta realizzato nei primi anni del secolo scorso e quindi in data antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della legge fondamentale dell'urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150.

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'immobile la legislazione vigente, nel periodo in cui l'edificio è stato realizzato, recita che una prima limitazione al diritto di costruire è accennata nella legge 25/06/1865 n. 2359 art. 89.

Ma il dovere giuridico per i costruttori di munirsi preventivamente di una autorizzazione edilizia è sancito per la prima volta nel R.D.L. del 25 marzo 1935, n. 640, convertito nella legge 25/04/1938 n. 710, avente per titolo "*Norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per località colpite da terremoti*".

L'art. 6 di quest'ultimo decreto detta sanzioni contro chiunque esegua nuove costruzioni o modifichi edifici già esistenti, ma poiché è stata compiutamente disciplinata dagli artt. 32 e 41 della legge fondamentale dell'urbanistica n. 1150 del 1942, le disposizioni contenute nel citato art. 6

sono da considerarsi abrogate.

La succitata legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 è la prima che esplicitamente sancisce l'obbligo giuridico nei confronti di chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, di premunirsi della licenza edilizia.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerato che la costruzione del fabbricato può ritenersi risalente ai primi decenni del ventesimo secolo e quindi antecedente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, si può senz'altro affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

Prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile occorre effettuare opportune precisazioni in merito agli abusi effettuati e non sanati presenti nell'immobile e precisamente:

- cambio della destinazione d'uso dell'immobile (da civile abitazione ad ufficio);
- variazione del prospetto per l'ampliamento del vano porta d'ingresso e la posa in opera di infisso diverso da quello preesistente

Per tali abusi non è stata presentata alcuna domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Si fa presente che gli abusi evidenziati possono essere sanati ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85

Altresì lo scrivente nel corso del sopralluogo del 29.01.07 rilevava che la planimetria catastale dell'immobile, (**all. 6**), non era corrispondente allo stato dei luoghi con particolare riferimento al piano soppalcato il quale, nella detta

planimetria, risulta posto in posizione speculare rispetto all'asse NE – SO; il reale stato dei luoghi è stato dallo scrivente accertato e graficamente riportato nella “*Planimetria dello stato di fatto*” (all. 3).

8. - VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore commerciale del bene sarà ottenuto come differenza tra il valore venale del bene testé descritto, determinato adottando il metodo cosiddetto sintetico-comparativo, e i costi derivanti dalla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85.

8.1. – Determinazione del valore commerciale con il metodo sintetico comparativo

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritto, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo sintetico-comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe 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 di beni aventi consimili 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.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto ha quindi effettuato il classamento dell' immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (*“Osservatorio sul mercato dei valori immobiliari O.M.I., all. 7)*, al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati dal sottoscritto e verificarne quindi la plausibilità.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), bisogna ricordare che i beni oggetto della presente relazione sono ubicati in una zona periferica caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali, sportive ed industriali, dalla presenza di banche, scuole, ospedali e di locali di culto.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture,

stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, dalle ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare della città di Palermo e dei valori di mercato di immobili aventi le caratteristiche consimili a quelli oggetto dell'odierna valutazione, tenuto conto che il bene in oggetto risulta indiviso, con riferimento all'anno 2007, il sottoscritto ritiene equo porre il valore medio unitario pari a € 1.200,00/mq.

Pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 86,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 103.200,00$$

8.2. – Determinazione dei costi per il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85.

Da calcoli effettuati in fogli separati lo scrivente ha determinato in € 10.000,00 il costo delle attività tecniche – amministrative necessarie per il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85.

8.3. – Valore commerciale del bene

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore dell'immobile determinato con il metodo del
“sintetico comparativo” € 103.200,00

a detrarre

- Costi delle attività tecniche – amministrative
necessarie per il conseguimento della concessione
edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n.

47/85 € 10.000,00

Totale € 93.200,00

9. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 214, piano terra e piano soppalcato. Il piano terra si compone di due ambienti, da una superficie scoperta, (pozzo luce), e da un vano adibito sia a w.c., che a locale di sgombero con accesso dalla succitata area esterna. Il piano ammezzato si compone di un ambiente principale, di un locale di sgombero e da un w.c. . Confina a N – O con vano scala condominiale con accesso dal civico 212 di C.so dei Mille, a S – O con C.so dei Mille e a S – E con u.i.u., di proprietà aliena, con accesso dal civico 216 di C.so dei Mille. Iscritto al NCEU di Palermo al fg. 63, p.lla 293, sub. 6, Ctg. A/4, Rendita € 138,41.

Presenta abusi edilizi sanabili ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85.

Locato.

Superficie commerciale 86,00 mq

Valore commerciale : € 93.200,00.

Valore commerciale della quota pari ad 1/2: € 46.600,00.

Palermo, lì 08.01.2008

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Titolo di proprietà
2. Visura per immobile;
3. Planimetria dello stato di fatto;
4. Aerofotogrammetria;

5. Documentazione fotografica;
6. Planimetria catastale
7. OMI